

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Zschepplin
Bahnhofstraße 1
04838 Zschepplin**



Projekt:

**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Pressener Straße“ OT Rödgen**

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

September 2025

Auftragnehmer:



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. T. Haeusler
Dipl.-Ing. (FH) H. Bärschneider

Projekt-Nr.

25-005

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	5
2 Verfahren	5
2.1 Plangrundlage	5
2.2 Planungsverfahren	6
2.3 Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung	7
3 Lage, Abgrenzung.....	7
4 Bestandsaufnahme	8
4.1 Beschreibung des Plangebietes	8
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	9
4.4 Geologie und Baugrund.....	9
5 Übergeordnete Planungen	10
5.1 Landesplanung.....	10
5.2 Regionalplanung.....	12
5.3 Flächennutzungsplanung.....	13
6 Geplante bauliche Nutzung	14
6.1 Ergänzungsfläche.....	14
6.2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	14
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.5 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
7 Örtliche Bauvorschriften	16
8 Erschließung	16
8.1 Verkehrserschließung	16
8.2 Trinkwasserversorgung	17
8.3 Löschwasserversorgung	17
8.4 Schmutzwasserentsorgung.....	17
8.5 Niederschlagswasser.....	18
8.6 Stromversorgung	20
8.7 Gasversorgung	21
8.8 Telekommunikation	21
8.9 Abfallentsorgung.....	21
9 Flächenbilanz	21
10 Immissionsschutz.....	21
10.1 Einwirkungen auf das Plangebiet.....	22
10.2 Auswirkungen des Plangebietes	23
11 Naturschutz und Landschaftspflege	23
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.....	29
11.1.5 Luft und Klima	29
11.1.6 Biotope, Flora und Fauna	29
11.1.7 Landschaftsbild/Ortsbild	34
12 Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	34

12.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	34
12.2	Beschreibung des Vorhabens und des sich daraus ergebenden Eingriffs	35
12.3	Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	35
12.4	Gestaltungsmaßnahmen	36
12.5	Vermeidungsmaßnahmen	37
12.6	Zusammenfassung	38
13	Artenschutzrechtliche Einschätzung	39
13.1	Rechtliche Grundlagen	39
13.2	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren	39
13.3	Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen	41
13.4	Bestandsaufnahme relevanter Arten	43
13.5	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse	45
14	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	46
	Quellenverzeichnis	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs	8
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zschepplin	14
Abb. 3:	Übersichtskarte mit Geltungsbereich	24
Abb. 4:	Blick nach Nordosten auf das Plangrundstück	25
Abb. 5:	Übersichtskarte Bodentypen aus BK50	26
Abb. 6:	Vergleich der Übersichtskarten zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf Basis der BK50 (links) und auf Basis der Bodenschätzung (rechts)	27
Abb. 7:	Luftaufnahme des Geltungsbereiches am 07.05.2025 mit ungefähre Lage des geplanten Baufensters	30
Abb. 8:	Blick auf die Ufervegetation des Schadebachs Richtung Nordwesten	30
Abb. 9:	Blickrichtung nach Norden auf das Vorhabengebiet	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung	6
Tab. 2:	Flächenbilanz bei GRZ 0,2	21
Tab. 3:	Einzelbewertung der Bodenfunktionen, Empfindlichkeit und Vorbelastung im Bereich des Baufensters	28
Tab. 4:	Übersicht zu potenziellen faunistischen Vorkommen	33
Tab. 5:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Biotop	36
Tab. 6:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	37
Tab. 7:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen	37
Tab. 8:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren	40
Tab. 9:	potentielle Artengruppen im Plangebiet	41

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Baugrundgutachten vom 24.07.2025 (Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg)
Anlage 2:	Löschwasserprotokoll vom 02.04.2025 (Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen)

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehenden Flurstücke 131/2, 135/7, 137/5 und 429 in der Flur 2 der Gemarkung Rödgen befinden sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Rödgen der Gemeinde Zschepplin. Die Fläche wird im Südosten von der Pressener Straße begrenzt und erschlossen. Mit der Erschließung werden bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Medien optimal ausgenutzt.

Um die Entwicklung des Flurstücks zu einem Wohnbaugrundstück für ein Wohnhaus dauerhaft bauplanungsrechtlich zu sichern, soll der Geltungsbereich in den angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Rödgen einbezogen werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin am 25.02.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Pressener Straße“ 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 Rödgen dar. Das Satzungsgebiet wird durch die nordöstlich, östlich und südlich angrenzende Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt.

In den letzten Jahren registrierte die Gemeinde Zschepplin eine stetig steigende Anzahl an Bauanfragen. Dabei spielen insbesondere Heimatrückkehrer eine große Rolle. Der größte Anteil an Bauwilligen besteht aus jungen Familien, die an Rödgen die räumliche Nähe zu den prosperierenden Industrie- und Gewerbegebieten im Leipziger Nordraum (u.a. Porsche, DHL, BMW, Flughafen Leipzig/Halle), sowie dem Chemiepark Bitterfeld-Wolfen und gesundheitstouristischen Zentren in Bad Dübener Heide, Bad Schmiedeberg und zur Gewässerlandschaft Mitteldeutschland, Muldental und Dübener Heide schätzen.

Im Ortsteil Rödgen stehen der Gemeinde Zschepplin wenig freie, baureife Grundstücke zur Verfügung, sodass mit der vorliegenden Planung der aktuell vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken i.S. der Eigenentwicklung entsprochen werden soll. Damit wird der regional-planerischen Empfehlung gefolgt, die Wohngebietsfläche entsprechend dem tatsächlich bestehenden Bedarf und der planerischen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auszuweisen.

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

- Einbeziehung einer baulich vorgeprägten Fläche in den Bebauungszusammenhang und klarstellende Abgrenzung zum Außenbereich
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung
- Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsicht
- Ausgleich der Flächenneuinanspruchnahme durch umweltplanerische Maßnahmen

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Die Ergänzungssatzung ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Zschepplin vom 27.01.2025, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 01/2025).

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 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 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 Ortsteil Rödgen.

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

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

Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	25.02.2025 und 13.03.2025
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 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
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	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden in die Abwägung eingearbeitet und sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

3 Lage, Abgrenzung

Der Ortsteil Rödgen der Gemeinde Zschepplin befindet sich ca. 3 km südwestlich der Ortschaft Zschepplin und ca. 4 km nordwestlich der Stadt Eilenburg im Landkreis Nordsachsen. Das Satzungsgebiet „Pressener Straße“ befindet sich im Nordwesten des Ortsteils (s. Abb. 1). Das in den Innenbereich einzubeziehende Gebiet umfasst die Flurstücke 131/2, 135/7, 137/5 und 429 in der Flur 2 der Gemarkung Rödgen auf einer Gesamtfläche von rund 0,4 ha.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Rödgen begrenzt:

- im Norden: Flurstück Nr. 405/129 in der Flur 2 (Landwirtschaft)
- im Osten: Flurstück Nr. 131/7, 135/6 und 137/3 in der Flur 2 (Wohnnutzung)
- im Süden: Flurstück Nr. 138/1 in der Flur 2 (Straßenbegleitgrün)
- im Westen: Flurstücke Nr. 175 in der Flur 2 (Schadebach)



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 02/2025)



räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rödgen der Gemeinde Zschepplin im Landkreis Nordsachsen. Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Das im Nordosten, Osten und Südosten umliegende Ortsbild weist eine überwiegend aufgelockerte Bebauung und damit einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auf. Städtebauliche charakterisiert wird der Standort durch benachbarte Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart mit teilweise großzügigen Gärten, was dem Ortsbild seinen typischen und dörflichen Charakter verleiht. Das Gelände im Bereich des Geltungsbereiches ist sehr leicht in südwestliche Richtung hin zum Schadebach abfallend und liegt auf geodätischen Höhen um 108,8 m bis 110,5 m ü. NHN. Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen, an das Plangebiet angrenzend, befinden sich straßen- und gewässerbegleitende Bäume und Gehölze. Im Westen angrenzend befindet sich der Schadebach. Im Norden wird das Satzungsgebiet von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche begrenzt.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. von § 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. § 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Der Bereich des Gewässerrandstreifen entlang des Schadebachs ist geschützt. Nähere Erläuterungen finden sich im Kapitel 6.5.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale und Bodendenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert (LfD 2022). Die nächstgelegenen baulichen Denkmäler, die Wohnhäuser verschiedener Höfe sowie die Dorfkirche Rödgen, befinden sich östlich des Plangebiets entlang der Straße „Im Dorf“. Die nächstgelegenen Denkmäler sind durch die Planung nicht 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

Zur genaueren Erkundung des Untergrundes und zur Abschätzung der Tragfähigkeit des Baugrundes wurden am 07.05.2025 innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 3 Sondierbohrungen mit einer Rammkernsonde sowie eine Rammsondierung mit einer mittelschweren Rammsonde durchgeführt. Das Abteufen der Sondierungen erfolgte bis in Tiefen zwischen 3,0 und 5,0 m unter Geländeoberkante. Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 der Begründung näher erläutert. Die Bohrarbeiten erfolgten durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf, Eilenburg (s. Anlage 1).

Die Begrünungszone (Ackerboden) besteht aus Mutterboden mit einer Dicke von 30 bis 40 cm. Im weiteren Verlauf der Rammkernsondierungen und des Schurfes wurden bis zur jeweiligen Endteufe Wechsellagerungen aus Geschiebelehm mit eingelagerten bzw. aufliegenden Schmelzwassersandschichten angetroffen. Der Geschiebelehm besteht aus stark sandigem, tonigem Schluff. Er wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in weicher bis steifer Konsistenz vorgefunden. Die Kornzusammensetzung der Sande variiert zwischen stark schluffigem Feinsand und schwach schluffigem Fein- bis Mittelsand. Die Sandböden sind entsprechend des Bohrfortschrittes überwiegend locker und lokal locker bis mitteldicht gelagert. Allgemein überwiegen die Geschiebelehmböden sehr deutlich gegenüber den Schmelzwassersanden.

Gemäß Baugrundgutachten (Anlage 1) ist der Mutterboden nicht für die Gebäudegründung geeignet. Der Geschiebelehm mit Sandschichten ist mäßig für eine flächenhafte Gründung des Gebäudes geeignet. Bei den angetroffenen Baugrundverhältnissen wird zur Erzielung einer setzungsarmen Gründung sowie zur Begrenzung von Setzungsunterschieden eine

Gründung auf einer relativ steifen Stahlbetonbodenplatte mit umlaufender Frostschräge empfohlen.

In allen Rammkernsondierungen wurden wasserführende Schichten vorgefunden. Als Wasser tragende Schichten fungieren hierbei die Schmelzwassersande. Alle Sandböden unterhalb einer Tiefe von 0,95 m wurden durchnässt vorgefunden. Der Geschiebelehm eignet sich aufgrund seiner geringen Wasserdurchlässigkeit nicht zur Wasserführung. Nach Beendigung der Bohrarbeiten stellte sich in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen und der Rammsondierung jeweils ein Ruhewasserspiegel ein. Die Ruhewasserspiegel wurden in den Bohrlöchern in Tiefen zwischen 0,95 m (RKS 3) und 1,85 m (RKS 4) unter Geländeoberkante, entsprechend geodätischer Höhen von 108,15 m ü. NHN bis 109,17 m ü. NHN eingemessen. Nach den Daten aus weiter entfernten Messstellen lagen zum Zeitpunkt der Untersuchungen relativ niedrige Grundwasserstände vor. Mit einem leichten weiteren Anstieg des Wasserstandes ist zurechnen.

Der Bemessungsgrundwasserstand (mittleres höchstes Grundwasser) für die Versickerung von Regenwasser wird für den Bereich der geplanten Versickerungsanlage für den Hauptgrundwasserleiter mit 109,5 m ü. NHN = 0,5 bis 1,0 m unter GOK festgelegt.

Da sich nach starken Niederschlägen und in der Tauwetterperiode weiteren Staunässehorizonte (aufstauendes Sickerwasser) bis zur Geländeoberkante bilden können, ist der Bemessungsgrundwasserstand für die Gebäudeabdichtung an der Geländeoberkante anzusetzen.

Deshalb wird gemäß Bodengutachten empfohlen, die Oberkante des Fertigfußbodens ungefähr 20 cm oberhalb der Geländeoberkante und somit auf einer geodätischen Höhe von ca. OK FFB EG = 110,55 m ü. NHN anzuordnen.

Bei einer Dicke der Bodenplatte einschließlich Fußbodenaufbau von ca. 45 cm liegt die konstruktive Gründungssohle (Unterkante Bodenplatte) auf einer geodätischen Höhe von UK Bodenplatte Erdgeschoss = 110,10 m ü. NHN.

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.

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-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

5.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wird die Gemeinde Zschepplin und somit der Ortsteil Rödgen gemäß der Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde Zschepplin übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem LEP 2013. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Leipzig (ca. 15 km) und das nächstgelegene Mittelzentrum ist Eilenburg (ca. 4 km).

Gemäß Festlegungskarte 5 „Unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZVR)“ befindet sich der Geltungsbereich am Rand eines sonstigen UZVR >40 km² mit einer Größe von 50,26 km² (Rang 42). Gemäß Grundsatz 4.1.1.1 sollen die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume in

ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. In angrenzenden Bereichen sollen nicht mehr benötigte, zerschneidend wirkende Elemente zurückgebaut werden. Mit der vorliegenden Planung wird der Siedlungskörper des Ortsteil Rödgen um ein Baugrundstück ergänzt. Es wird eingeschätzt, dass die vorliegende Planung sich in Summe nicht negativ auf die o.g. Grundsätze auswirkt und keine weitere Zerschneidung des Raumes damit einhergeht. Die Fläche stand Tierarten mit hohem Raumbedarf und hoher Störepfindlichkeit bisher zwar zur Verfügung, jedoch ist davon auszugehen, dass der Individuenaustausch in Nord-Süd-Richtung durch die südöstlich der Pressener Straße bestehende Bebauung sowie durch den Schadebach in Ost-West-Richtung bereits beeinträchtigt ist. Es ist anzunehmen, dass der Austausch der Individuen mit hohem Raumbedarf westlich des Schadebaches abseits der Ortslage und somit nicht über das Plangebiet erfolgt. Auch die Erholungsqualität sowie das Natur- und Landschaftserleben wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. Weder durch den Ortsteil Rödgen noch durch das Plangebiet verlaufen touristisch bedeutende Rad-, Reit- oder Wanderwege.

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 günstige Lage zur Stadt Eilenburg, die Nähe zu den Bundesstraßen 87 und 107 und der damit guten Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig mit seinen Industrie- und Gewerbegebieten, sowie dem Flughafen Leipzig/Halle und den nahegelegenen Erholungsgebieten wie der Dübener Heide mit ihren Sport- und Freizeitangeboten rufen eine konstant hohe Nachfrage an Baugrundstücken in der Gemeinde Zschepplin und dementsprechend auch im Ortsteil Rödgen hervor. Mit der Ergänzung des Siedlungskörpers wird die Attraktivität des Ortsteils Rödgen gestärkt.

Freie, baureife Flächenreserven sind in der Gemeinde Zschepplin derzeit nicht im ausreichenden Maß vorhanden. Die vorliegende Planung schafft eine attraktive Wohnbaufläche zur Errichtung von bedarfsgerechtem und zeitgemäßem Wohnraum, um den aktuell gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen. 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 Rödgen der Gemeinde Zschepplin 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 Rödgen entspricht. Der Gemeinde Zschepplin liegt der konkrete Bauwille von Interessenten vor, die planen, innerhalb des Geltungsbereiches ein Wohngrundstück zu entwickeln und nutzen zu wollen, womit sich die Ergänzungssatzung an den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung orientiert und sich auf die Eigenentwicklung der Gemeinde Zschepplin 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 im Außenbereich mit Anbindung an den bebauten Siedlungskörper von Rödgen 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 Zschepplin befindet sich im Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ im ländlichen Raum an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Wittenberg – Bad Dübener Heide – Eilenburg – Wurzen – Grimma – Colditz. Sie übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte.

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“ keine Flächenausweisung für Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete. Unmittelbar nordwestlich angrenzend befindet sich jedoch ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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 Zschepplin. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu.

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. Da sich das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung richtet, fügt sich die zulässige Bebauung 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 durch die Lage unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzend entsprochen. So wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt und berücksichtigt damit die Ziele der Regionalplanung.

Westlich des Plangebiets befindet sich der Schadebach. Gemäß Ziel 4.1.2.12 sind „Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung“ vorrangig hinsichtlich ihrer Gewässerstruktur

sowie ihrer stofflichen Belastungen zu sanieren bzw. weiter zu untersuchen. Ihre ökologische Funktionsfähigkeit ist insbesondere durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit, den Rückbau von Gewässer- und Uferverbauungen sowie die Entwicklung standortgerechter Ufergehölze und Auwaldkomplexe zu verbessern. Aktuell befindet sich entlang des Schadebaches eine gewässerbegleitende Vegetation. Zu deren Sicherung wird eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen festgesetzt (s. Kap. 6.5). Damit entspricht die Planung dem Ziel 4.1.2.12.

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 Boden.

Der Geltungsbereich umfasst keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes bzw. eines sanierungsbedürftigen Grundwasserkörpers. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planung sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten.

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

5.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Zschepplin verfügt über einen wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan (gem. § 204 BauGB) des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West der Gemeinden Zschepplin und Jesewitz (2. Änderung) der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Zschepplin in den Grundzügen darstellt. Die 2. Änderung wurde am 26.03.2018 genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 13.04.2018 wirksam. Der Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des FNP wurde in der Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West am 17.09.2025 gefasst. Anschließend wird der FNP dem Landkreis zur Genehmigung vorgelegt.

Darin ist das Satzungsgebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerbau) dargestellt. Das Plangebiet erweist sich als vollständig erschlossen und gliedert sich optisch in das Ortsbild ein.

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.

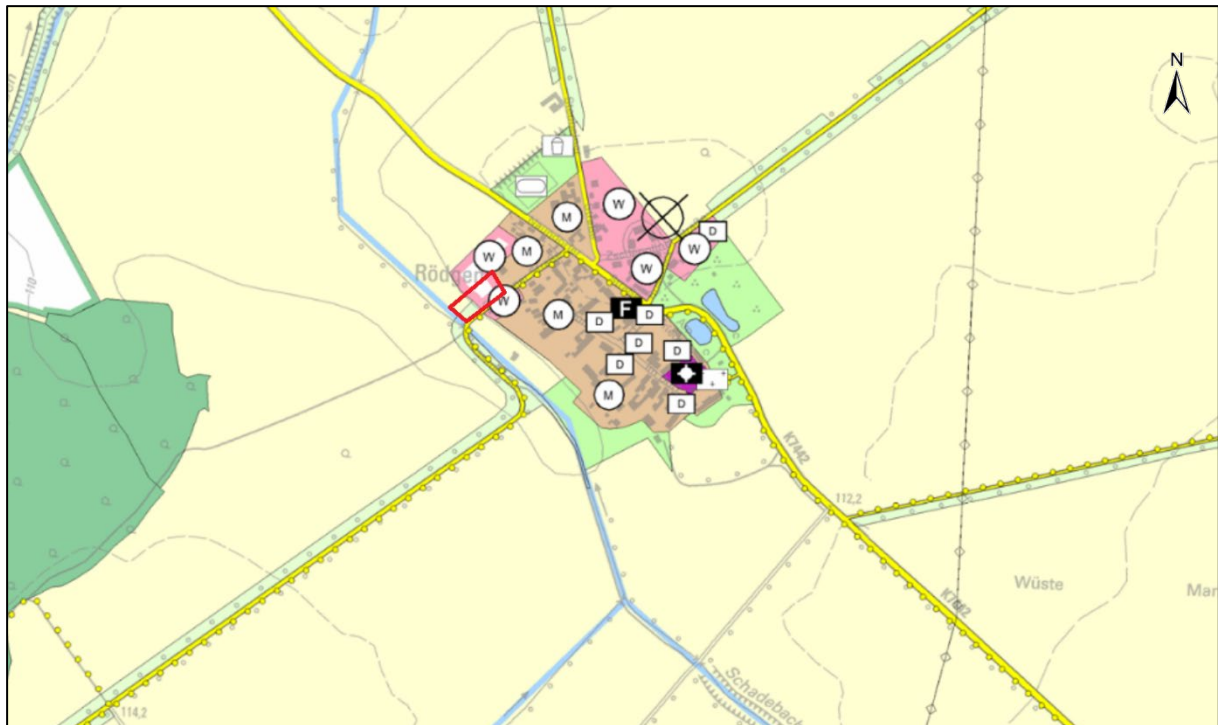


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zschepplin
(Stand: 04/2025)

 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 Rödgen geschaffen. Dies entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde Zschepplin, wie er bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

6.2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung der Überbaubarkeit der Ergänzungsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zeichnerisch festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen ist nicht zulässig. Dies begründet sich mit der Lage am Siedlungsrand und der umgebenden städtebaulichen Situation mit aufgelockerter Bebauung und einem überwiegend geringem bis mittleren Versiegelungsgrad.

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

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

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Abstandsflächen zu den Flurstücksgrenzen richten sich nach § 6 Abs. 5 SächsBO und betragen mindestens 3 m. Zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze orientiert sich die Baugrenze an den 3 m Abstandsfläche. Zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand von 12 m eingehalten. Nach Nordwesten beträgt der Abstand zwischen Geltungsbereichsgrenze und Baufenster ca. 7,5 bis 8,5 m und folgt der Flurstücksgrenze zwischen 131/2 und 135/7. Die Tiefe des Baufensters beträgt 16 m und die Breite 46 m bis 48 m. Damit wird der städtebaulichen Situation der Umgebung entsprochen. Damit wird sichergestellt, dass eine Bebauung nur im nordöstlichen Teil des Plangebiets möglich ist und auf den südwestlichen Flächen ausreichend Freifläche für den Gewässerrandstreifen sowie für die Anlage von Hausgärten und den Ausgleich des Eingriffs erhalten bleibt.

6.5 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der rechtsseitige Gewässerrandstreifen des Schadebachs wird innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Breite von 10 m als Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Durch die Ausweisung von Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen und -geboten wird die Reinhaltung der Gewässer gefördert und ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet. Darüber hinaus wirken die Randstreifen der Einschwemmung von Bodenbestandteilen in das Gewässer und damit der Bodenerosion entgegen.

§ 38 Abs. 4 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG sind entsprechend zu beachten. Demnach sind im Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, und auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, wie bspw. Wegebefestigungen oder Komposthaufen.

Gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG sind Gewässerrandstreifen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden.

Der Gewässerrandstreifen sollte entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in § 24 SächsWG optisch abgegrenzt werden um eine dauerhafte Erhaltung zu ermöglichen.

Bei eventuell beabsichtigter Neubepflanzung dieses Bereiches ist ausschließlich standortgerechtes, regional typisches Pflanzgut zu verwenden, um eine standorttypische Ufervegetation zu entwickeln.

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

G1 – Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt

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

Die flächige Verwendung von Steinen zur Gartengestaltung entspricht nicht dem Ziel eines durchgrünten Charakters des Wohngebiets, zudem werden durch die Verwendung von Vlies und Folie die natürlichen Bodenfunktionen, zum Beispiel die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt. Kiesflächen führen in Verbindung mit fehlender Vegetation zu übermäßiger Erhitzung des Mikroklimas und einer Verringerung der Biodiversität.

Näheres zur Ausführung ist Kapitel 12.4 zu entnehmen.

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 Plangebietes und die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Pressener Straße im Süden des Plangebietes. Diese führt zum Siedlungskern von Rödgen, von wo aus der Ortsteil Rödgen über die Zscheppliner Straße an die B 107 angebunden ist. In südlicher Richtung besteht von der B 107 über die weiterführende B 87/ B 87n Anschluss an die Autobahn A 14 (Anschlussstelle Leipzig Nord-Ost).

Im Bereich der Pressener Straße ist zwischen dem ersten und zweiten Straßenbaum von Nordosten aus für das Plangebiet die Ein- und Ausfahrt geplant. Die Gemeinde Zschepplin als Eigentümerin der Flurstücke 174 und 138/1 stimmt der Errichtung einer Grundstückszufahrt

über die besagten Flurstücke zu, sofern die Funktion des Grabens durch eine verrohrte Überfahrt gewährleistet bleibt und die Baumreihe erhalten wird.

ÖPNV-Anschluss

Die Gemeinde Zschepplin gehört zum Gebiet der Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH (MDV). Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle „Rödgen (b. Naundorf) – Zschepplin“ befindet sich ca. 250 m östlich an der Naundorfer Straße und wird durch die Linien 214 Delitzsch - Brinnis - Wölkau - Göritz - Naundorf – Eilenburg und 221 Eilenburg - Krippenhna – Hohenprießnitz von Montag bis Freitag angefahren. Am Wochenende sowie an Feiertagen steht ein Anrufbus zur Verfügung.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) als Eigentümer der Versorgungsleitungen. Gemäß der Stellungnahme des VEW vom 13.02.2025 ist die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser über die vorhandenen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung gesichert. Ausgehend von der Versorgungsleitung 100 GGG im Verlauf Pressener Straße ist die Herstellung von neuen Grundstücksanschlüssen möglich.

8.3 Löschwasserversorgung

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

Innerhalb des Umkreises von 300 m befinden sich zwei Löschwasserentnahmestellen. Ein Überflurhydrant befindet sich entlang der Pressener Straße auf dem Flurstück 170/5 in der Flur 2 der Gemarkung Rödgen und einer entlang der Naundorfer Straße auf dem Flurstück 167/1 in der Flur 2 der Gemarkung Rödgen. Ersterer kann die geforderten 48 m³/h nicht liefern, so dass die Löschwasserentnahmestelle auf dem Flurstück 167/1 die Löschwasserbereitstellung absichert. Gemäß der am 02.04.2025 durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen durchgeführten Ausflussmessung kann diese die geforderten 48 m³/h über 2 Stunden bereitstellen (s. Anlage 2).

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Mittlere Mulde. Gemäß dessen Stellungnahme vom 30.01.2025 kann das Plangebiet an das öffentliche Schmutzwassernetz in der Pressener Straße angeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 138/1 in der Flur 2 der Gemarkung Rödgen das Pumpwerk Rödgen. Über dieses Pumpwerk werden die in den Ortsteilen Krippenhna, Naundorf und Rödgen anfallenden Schmutzwässer der Kläranlage Hainichen zugeführt. Die Zufahrt zum Pumpwerk muss stets gewährleistet sein. Maßnahmen zur Verminderung der Geräusch- und Geruchsemission durch das Pumpwerk wurden durch den AZV Mittlere Mulde bereits ergriffen. Ein vollständiger Ausschluss dieser Emissionen ist jedoch nicht möglich (s. Kap. 10.1).

8.5 Niederschlagswasser

Gemäß der Stellungnahme des AZV Mittlere Mulde vom 30.01.2025 kann das anfallende Niederschlagswasser nicht in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet werden und ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen. Zur Minimierung des anfallenden Niederschlagswassers sind auch Dachbegrünungen oder die Anlage von Feuchtbiotopen denkbar. Wird Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt z.B. für die Toilettenspülung genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.

Gemäß des vorliegenden Baugrundgutachten, erarbeitet durch die Geotechnik Peter Neundorf GmbH mit Datum vom 24.07.2025 (s. Anlage 1 der Begründung), ist eine ordnungsgemäße Versickerung der Niederschläge nach den Regeln der DWA-A 138 nicht möglich.

Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen relevante, mittlere höchste Grundwasserstand kann im Bereich der geplanten Versickerungsanlage auf einer geodätischen Höhe von 109,5 m ü. NHN und somit ca. 0,5 m unter Geländeoberkante im Bereich der geplanten Versickerungsanlage angenommen werden.

Der erforderliche Sickerraum nach DWA-A 138-1 (2024) von ≥ 1 m von der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand wird demnach auch bei sehr geringen Einbindetiefen der Versickerungsanlage (Muldenversickerung) nicht eingehalten. Somit ist eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde notwendig.

Theoretische Machbarkeit der Versickerung:

Mutterboden:

Nach den Empfehlungen der DWA-A 138-1 (2024) kommen für den Einsatz von Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k-Werte im Bereich von $k = 1 \times 10^{-3}$ bis 1×10^{-6} m/s liegen. Bei k-Werten von kleiner als $k = 1 \times 10^{-6}$ m/s ist eine Entwässerung ausschließlich über die Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht von vornherein gewährleistet, so dass eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit (Kanalnetz, Vorfluter, Verdunstungsanlage) oder ein Anschluss an durchlässige Bodenschichten vorzusehen ist.

Der an der Geländeoberkante anstehende Mutterboden ist sicker- und aufnahmefähig. Über seine Oberfläche und den Bewuchs sorgt der Mutterboden für einen Abtransport des Wassers auch zur Luft (Evapotranspiration).

Der rechnerische Wasserdurchlässigkeitsbeiwert beträgt $k = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s.

Geschiebelehm:

Der aus dem Versickerungsversuch für den Geschiebelehm ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 9,0 \times 10^{-8}$ m/s liegt leicht oberhalb der Erfahrungswerte für diese Böden. In Nähe zur Geländeoberkante ist die Wasserdurchlässigkeit des Geschiebelehms vermutlich infolge von Durchwurzelung und Kleinorganismen etwas größer als erwartet. Nach DWA-A 138-1 (2024) ist der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert bei einer Ermittlung mittels open-end-test mit dem Korrekturfaktor $f_{\text{Methode}} = 0,8$ und zusätzlich mit dem untersuchungsabhängigen örtlichen Faktor $f_{\text{ort}} = 0,9$ abzumindern. Der rechnerische Wasserdurchlässigkeitsbeiwert beträgt somit für den Geschiebelehm in Nähe der Geländeoberkante $k_f = 6,5 \times 10^{-8}$ m/s. Der Geschiebelehm ist somit nicht ausreichend versickerungsfähig geeignet.

Der rechnerische Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (geländenah) beträgt $k = 6,5 \times 10^{-8}$ m/s.

schwach schluffige bis schluffige Sandböden:

Die im Untergrund in verschiedenen mächtigen Zwischenschichten eingeschalteten Schmelzwassersande besitzen erfahrungsgemäß einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von ca. $k_f = 5,0 \times 10^{-6}$ m/s bis $5,0 \times 10^{-5}$ m/s. Sie besitzen somit eine Wasserdurchlässigkeit, die eine ordnungsgemäße Versickerung zulässt. Sie stehen jedoch nur in eng begrenzten Zwischenschichten an und sind teilweise bereits wassergesättigt.

Der rechnerische Wasserdurchlässigkeitsbeiwert beträgt $k = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s.

Für die Versickerung der anfallenden Niederschläge sind demnach neben dem Mutterboden nur die wechselnd schluffigen Schmelzwassersande geeignet. Die Sande stehen jedoch nur in räumlich sehr begrenzten Zwischenschichten an. Der Geschiebelehm ist somit nicht ausreichend sickerfähig.

projektbezogene Umsetzung der Versickerung:

Infolge der relativ geringen Wasserdurchlässigkeit der überwiegend im Untergrund anstehenden, bindigen Böden liegen auf dem Grundstück sehr ungünstige Bedingungen hinsichtlich einer Versickerung von Niederschlagswasser vor.

Eine ordnungsgemäße Versickerung der Niederschläge nach den Regeln der DWA-A 138-1 (2024) ist zwar in der Mutterbodenschicht möglich, da unterhalb des Mutterbodens gering wasserdurchlässige Böden anstehen, kann das Wasser nur sehr begrenzt in den weiteren, bindigen Untergrund (Geschiebelehm) absickern.

Eine ordnungsgemäße Versickerung der Niederschläge nach den Regeln der DWA-A 138 ist demnach nicht möglich. Weil eine Versickerung im Bereich der anfallenden Niederschläge zur Schließung des ökologischen Wasserkreislaufes gewünscht ist und eine Einleitung in das Kanalnetz nicht möglich ist, wird trotz der ungünstigen Bedingungen für die Versickerung eine kombinierte Entsorgung des Niederschlagswassers über Versickerung und Verdunstung empfohlen.

Das Regenwasser ist hierzu in einem oder mehreren flachen Mulden-Rigolen-Elementen mit einer Tiefe von ca. 0,70 m zu speichern und in einer Kombination aus Versickerung im Mutterboden und dem Geschiebelehm mit Sandschichten sowie einer Verdunstung über die Geländeoberfläche zu entsorgen.

Das Mulden-Rigolen-Element besteht aus einer begrünten Mulde mit darunter liegender Rigole. Die Versickerungsmulde wird ohne Längsgefälle angelegt.

Den überwiegend geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten des Untergrundes wird bei der Bemessung der Versickerungsanlage dadurch Rechnung getragen, dass neben der Schaffung eines unterirdischen Speichers mit relativ großer versickerungswirksamer Mantelfläche des Versickerungskörpers die Möglichkeit einer zusätzlichen Entsorgung des Wassers über eine Aufnahme im Mutterboden und Verdunstung geschaffen wird.

Die Rigole soll weiterhin ein langfristiges Einstauen des Wassers in der Mulde verhindern und somit den Bewuchs fördern.

Zur Errichtung des Mulden-Rigolen-Elementes werden zunächst der Mutterboden vollständig und Teile des Lößes bzw. Geschiebelehms abgetragen. Anschließend wird die Rigole mit der erforderlichen Breite, Länge und Tiefe mit horizontaler Sohle freigelegt.

In die Vertiefung wird ein gut abgestufter, lehmfreier Kiessand in einer Stärke von ca. 20 cm eingebaut. Die Abdeckung erfolgt mit stark sandigem Mutterboden ($k \geq 1 \times 10^{-4}$ m/s) in einer Stärke von mindestens 20 cm. Der Mutterboden muss den in der DWA-A 138-1 (2024) geforderten Spezifikationen entsprechen.

Anschließend wird die Muldenoberfläche begrünt. Die Vegetation in der Mulde ist zu pflegen. Die Einleitung des Niederschlagswassers sollte erst erfolgen, wenn sich eine stabile und flächendeckende Wurzelschicht entwickelt hat (Dauer je nach Jahreszeit 3 bis 6 Monate).

Der Zufluss zur jeweiligen Versickerungsmulde muss oberflächennah (über die Randbereiche der befestigten Flächen oder über Gerinne) erfolgen. Am Einlauf der Mulde ist ein Erosionsschutz (z.B. eine Steinschüttung) erforderlich.

Alle Materialien im Bereich der Versickerungsanlagen müssen chemisch unbedenklich sein.

In dieser Mulde verläuft neben der Versickerung der Niederschläge weiterhin eine Evapotranspiration (Verdunstung über Boden- und Pflanzenoberfläche).

Bei Niederschlägen staut sich das anfallende Wasser zunächst in der Sickermulde ein. Es wird über eine Bodenpassage von der darunter liegenden Rigole aufgenommen und über Versickerung und Verdunstung aus dem Bereich der Rigole und der Mulde entfernt.

In Folge der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes kann es zu einem periodischen Überstauen der Versickerungsanlage kommen. Durch eine geeignete Gestaltung der Geländeoberfläche ist ein Abfließen des Wassers über die Oberfläche in benachbarte Grundstücke und zu den Gebäuden zu verhindern.

Die Fassung des anfallenden Wassers in einer Zisterne und die Nutzung als Brauchwasser entlastet die Versickerungsanlage. Die Zisterne ist jedoch so anzuordnen, dass das Niederschlagswasser im freien Gefälle der Sickermulde zufließen kann.

Anderenfalls sind ausreichend dimensionierte Hebeanlagen zu installieren. Alternativ kann eine Zisterne mit gelochtem Deckel innerhalb der Mulde angeordnet werden, so dass das in die Sickermulde einfließende Wasser der Zisterne zulaufen kann.

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

Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des DWA – Arbeitsblattes A 138-1 (2024) zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden (Empfehlung $\geq 3,0$ m) und Grundstücksgrenzen (Empfehlung $\geq 2,0$ m) einzuhalten.

Es wird empfohlen, eine Mulde mit darunter liegender Rigole mit einer Gesamtfläche von 59 m² herzustellen. Die Muldentiefe sollte 30 cm nicht unterschreiten. Die Höhe der Rigole sollte ca. 20 cm betragen. Die Aushubsohle liegt somit aufgrund der über der Rigole liegenden Mutterbodenschicht (20 cm) ca. 0,70 m unter Gelände. Die Fläche der Mulde kann auch proportional zu den angeschlossenen Teilflächen auf mehrere Mulden verteilt werden.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über Niederspannungsleitungen entlang der Pressener Straße über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist gemäß Stellungnahme vom 10.02.2025 aufgrund der umgebenen Erschließung als gesichert anzusehen.

8.7 Gasversorgung

Gemäß der Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) vom 30.01.2025 befinden sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur (auch Glasfaser) durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

8.9 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung in der Gemeinde Zschepplin, OT Rödgen ist die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH zuständig. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Entsorgung erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Gemäß § 5 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 (§ 16).

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz bei GRZ 0,2

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Ergänzungsgebiet	0,38	100
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2)	0,08	20
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,30	80
Summe	0,38	100

Für die Ergänzungsfläche ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Damit können rund 0,08 ha durch bauliche Anlagen (Hauptanlage inklusive Nebenanlagen) dauerhaft beansprucht werden. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

10 Immissionsschutz

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

10.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

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

Auf den Vorhabenstandort wirken Geräusche durch Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und eine Abwasserpumpstation ein. Für die Beurteilung von Geräuschen auf den Vorhabenstandort wird die DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 (DIN 18005) herangezogen. Bei der Lärmbeurteilung entspricht das Plangebiet der Gebietsart eines Allgemeinen Wohngebietes. Danach dürfen 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 Gemeindestraße Pressener Straße überschlägig berechnet. Mit einer DTV von 1000 und einem Abstand von 22 m von der Mitte des Fahrstreifens zur Baugrenze ergeben sich folgende Werte:

- tags: 52,3 dB(A)
- nachts: 42,1 dB(A)

Laut dieser überschlägigen Berechnung werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Gebietsart eines Allgemeinen Wohngebietes nach DIN 18005 eingehalten.

Schienenverkehrslärm

In einem Abstand von 1,6 km südwestlich des Plangebietes befindet sich die zweigleisige Hauptstrecke Eilenburg-Delitzsch. Gemäß der vorliegenden Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes werden für den LärmindeX Nacht (LNight zur Bewertung von Schlafstörungen ab 45 dB(A)) und für den Tag-Abend-Nacht-LärmindeX (LDEN über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastung ab 55 dB(A)) für den Geltungsbereich keine Isophonenbänder (flächenhafte Wiedergabe der Schallausbreitung) dargestellt (vgl. EBA 2025). Demnach ist vorliegend von keiner Beeinträchtigung durch Schienenverkehrslärm auszugehen.

Abwasserpumpstation

Auf dem Flurstück 138/1 befindet sich das Pumpwerk Rödgen. Über dieses Pumpwerk werden die in den Ortsteilen Krippenhna, Naundorf und Rödgen anfallenden Schmutzwässer der Kläranlage Hainichen zugeführt. Aufgrund der Entfernung von 15 m zwischen Pumpwerk und Baugrenze ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für die Wohnnutzung auszugehen. Maßnahmen zu Verminderung der Geräusch- und Geruchsemission durch das Pumpwerk wurden durch den AZV Mittlere Mulde bereits ergriffen. Ein vollständiger Ausschluss dieser Emissionen ist jedoch nicht möglich.

Lärm, Staub und Gerüche

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

10.2 Auswirkungen des Plangebietes

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

Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) im „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand: 28.08.2023 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 matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante empfohlen.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Pressener Straße“ befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Rödgen der Gemeinde Zschepplin (s. Abb. 3). Im Norden und im Westen grenzt der Geltungsbereich an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten-Südosten grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Siedlungsbereich mit der Pressener Straße an. Im Südwesten wird die Fläche durch den Schadebach begrenzt. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv bewirtschafteter Ackerfläche und ist unbebaut.



Abb. 3: Übersichtskarte mit Geltungsbereich

(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 02/2025)

Durch die Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes 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 hat eine Fläche von 0,38 ha. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und ist deshalb komplett unversiegelt (s. Abb. 4). Vorliegend wird als Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet eine GRZ von 0,2 festgesetzt, womit 20 Prozent der Fläche überbaut werden dürfen, was eine maximale Neuversiegelung von 0,08 ha bedeutet. Die Nachverdichtung erfolgt unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rödgen.

Laut Digitaler Bodenkarte (BK50, LfULG 2025a) wird die Leitbodenform im Nordwesten des Plangebiets als Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Kies führendem Lehm über glazigenem Kies führendem Lehm angesprochen. Nach Südwesten ändert sich die Bodenform aufgrund des Einflusses des Schadebachs zu Auengley aus fluvilimnogenem Ton (vgl. Abb. 5).



Abb. 4: Blick nach Nordosten auf das Plangrundstück
(Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten)

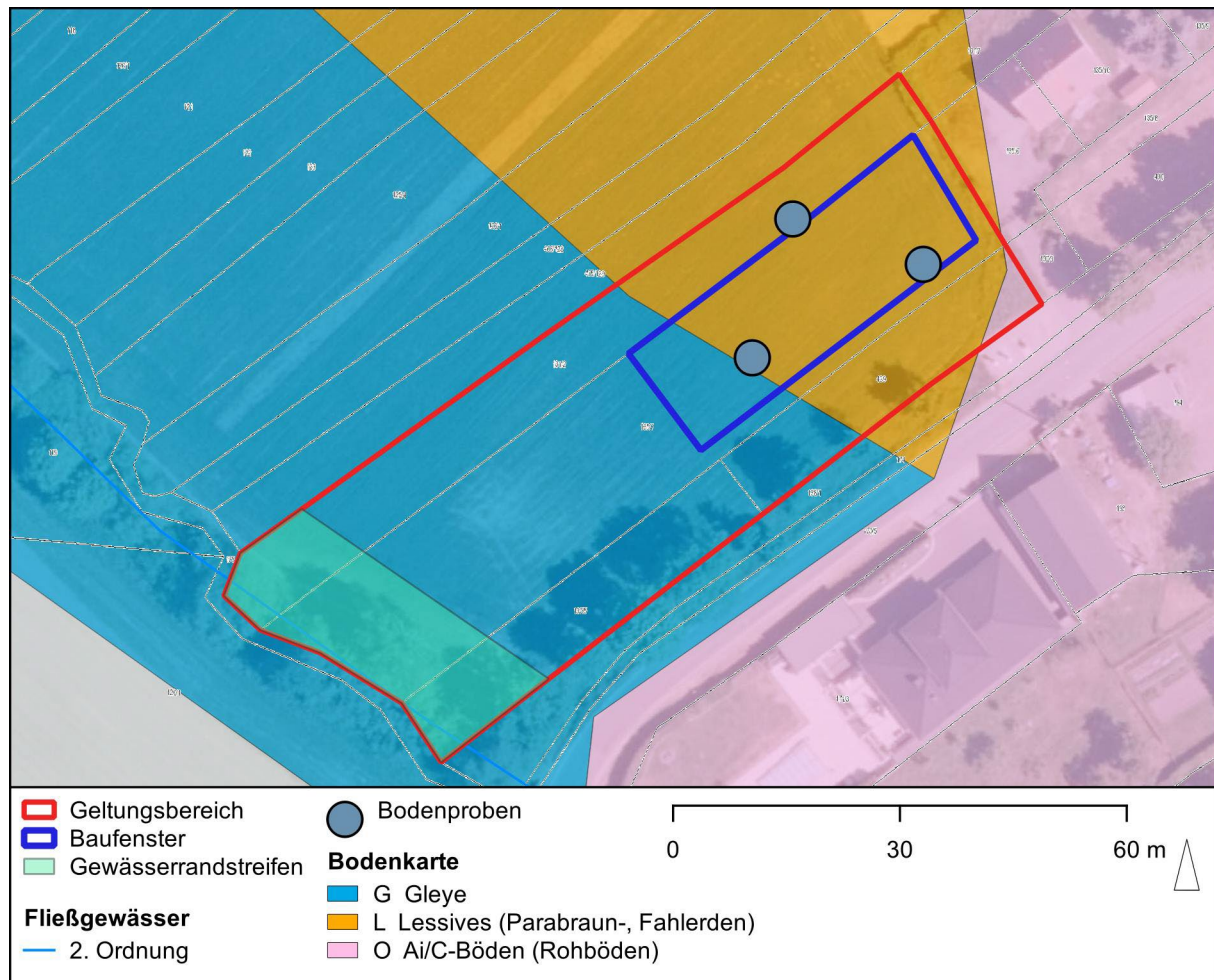


Abb. 5: Übersichtskarte Bodentypen aus BK50
(LfULG 2025a)

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 im Vergleich mit der Bodenschätzung im Maßstab 1 : 5.000 (vgl. Abb. 6).

Nach BK50 ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Geltungsbereich geteilt. Im Südwesten, im Bereich des Auengleys, weist die Fläche eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf (vgl. Abb. 6 links). Im Nordosten ist eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit des Lessivé-Bodens (Parabraunerde) festzustellen, insbesondere im Bereich des Baufensters. Aufgrund des großen Maßstabes der BK50 kann die genaue Grenze der Bodentypen aus der Karte jedoch nicht flächenscharf bestimmt werden. Zudem weist der Boden gemäß BK50 auf der gegenüberliegenden Seite der Pressener Straße nach Südosten eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf (s. Abb. 6 links), was in der Übersichtskarte der Bodentypen als anthropogen beeinflusster Boden bewertet wird und demnach konträr erscheint (s. Abb. 6 rechts).

Nach Prüfung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf Grundlage der Bodenschätzung wurde festgestellt, dass im gesamten Geltungsbereich eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit vorherrscht, welche nur teilweise (südwestlich) die zu erwartenden höheren Bodenfunktionen im Auenbereich abbildet (vgl. Abb. 6 rechts). Zudem wird hier die Bodenfruchtbarkeit

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. Beide Karten stützen, dass sich die natürliche Bodenfruchtbarkeit in Richtung des Vorfluters und damit des Aubereichs erhöht. Die höchste Ausprägung wird direkt am Schadebach und dem angrenzenden Gewässerrandstreifen angenommen, die Bereiche Richtung Nordosten werden als Übergangsbereich gesehen, da der Boden der Fläche durch die aktuelle Intensivackernutzung durch Überfahren, Bodenbearbeitung und potentielle Stoffeinträge bereits anthropogen vorgeprägt und verändert ist.

Da sich das Baufenster im nordöstlichen Teil der Fläche befindet, ist zu erwarten, dass die größten Eingriffe in den Boden in Bereichen mittlerer Bodenfruchtbarkeit erfolgen werden, durch die dortige Errichtung von Hauptanlagen und der Konzentration der Nebenanlagen wie bspw. der Zufahrt mit Stellflächen und Garage. Der eingangs als Übergangsbereich beschriebene Bereich in Richtung Schadebach mit zunehmend hoher Bodenfruchtbarkeit verbleibt überwiegend als Gartenland und in den Gewässerrandstreifen von 10 m wird nicht eingegriffen. Unter Beachtung der Gestaltungsmaßnahme G1 und § 8 Abs. 1 SächsBO, wonach alle nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, ist von einer Aufwertung der bisher ackerbaulich genutzten Fläche auszugehen.

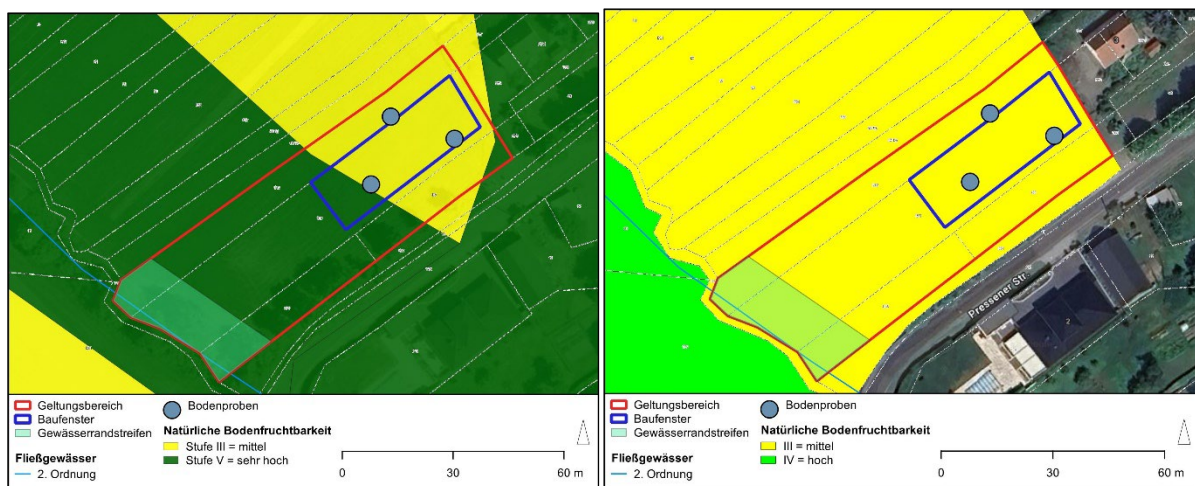


Abb. 6: Vergleich der Übersichtskarten zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf Basis der BK50 (links) und auf Basis der Bodenschätzung (rechts) (LfULG 2025_A und _B)

Unter Berücksichtigung der dargelegten Einstufung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Tab. 3: Einzelbewertung der Bodenfunktionen, Empfindlichkeit und Vorbelastung im Bereich des Baufensters

Bewertungsparameter		Bewertungs- grundlage	Bewertungsergebnis (nach Karten des LfULG 2025)	zusammenfassende Einschätzung je Parameter
Bodenfunktionen	Lebensraum- funktion	natürliche Boden- fruchtbarkeit	mittel (Stufe III) ²	mittel
		besondere Standort- eigenschaft (Nässe, Trockenheit, Nährstoff- armut)	keine ²	
	Regelungs- funktion (Filter- und Puffer- funktion & Retentions- funktion)	Filter- und Pufferver- mögen für Schadstoffe	mittel	mittel
		Wasserspeicher- vermögen	mittel (Stufe III) ²	
	Archivfunktion	landschaftsgeschicht- liche Bedeutung	keine ¹	keine
		Seltenheit (Anteil im UR < 1‰ unter Berück- sichtigung des regio- nalen Vorkommens)	keine ¹	
		Naturnähe	nicht naturnah ¹	
	Empfindlichkeit		Erosionsgefährdung durch Wasser	hoch (Stufe IV)
Empfindlichkeit gegen- über Änderung der Wasserverhältnisse			unempfindlich ²	
Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen			unempfindlich ²	
Vorbelastung (siehe auch vorangegangene Erläuterungen)		Versiegelung	keine	gering
		Veränderung boden- physikalischer Verhältnisse	durch Ackernutzung im A-Horizont gem. fachl. Standards	
		Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen	durch Ackernutzung im A-Horizont gem. fachl. Standards	
		Altlasten	nicht bekannt	

¹ Bewertung anhand Bodenbewertungsinstrument Sachsen (LfULG 2022)

² Abfrage über iDA Bodenfunktionenkarte auf Basis der BK50 (LfULG 2025A)

Unter Berücksichtigung von Tab. 3 befindet sich das Baufenster ausschließlich auf Flächen mit mittlerer natürlicher Bodenfunktion. Aufgrund dieser Einstufung ist eine vertiefende Betrachtung der betroffenen Bodenfunktionen im Bereich dieser Teilfläche daher nicht erforderlich und wird im Rahmen der Eingriffsregelung nicht weiterverfolgt.

Ein funktionsbezogener Ausgleich ist nicht erforderlich.

11.1.4 Wasser

Der Geltungsbereich umfasst keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes bzw. eines sanierungsbedürftigen Grundwasserkörpers.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Teilstück des Schadebachs, ein Fließgewässer 2. Ordnung. Nach § 24 SächsWG ist ein Abstand von 10 m ab Böschungsoberkante als Gewässerrandstreifen freizuhalten (vgl. Abb. 5). Es dürfen keine Bäume und Sträucher entfernt werden, auch das Ablagern von Gegenständen (z.B. Komposte oder Materiallager) ist unzulässig. (vgl. V3).

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 5 m unter Geländeoberkante (LfULG 2025_c) bzw. wird im Baugrundgutachten ein Bemessungswasserstand von 0,5-1,0 m unter GOK angegeben (vgl. Geotechnik Neudorf 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. Das anfallende Niederschlagswasser sollte deswegen möglichst vor Ort versickert werden. Laut geotechnischem Bericht ist eine ordnungsgemäße Versickerung der Niederschläge nach den Regeln der DWA-A 138 jedoch nicht möglich (s. Kap. 8.5). Daher wird eine Kombination von Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers empfohlen, um eine lokale Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf zu gewährleisten. **Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Schutz des Gewässerrandstreifens, sowie den Hinweisen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist gewährleistet, dass die vorliegende Planung sich nicht erheblich auf das Schutzgut Wasser auswirkt.**

11.1.5 Luft und Klima

Lokalklimatisch ist das Plangebiet einerseits durch den umgebenden Siedlungsbereich von Rödgen 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 nur geringfügig auf das lokale Klima bzw. die lufthygienischen Verhältnisse aus.

Die zusätzliche Versiegelung im Satzungsgebiet hat auf das Klima keine wesentlichen Auswirkungen.

11.1.6 Biotope, Flora und Fauna

Biotope und Flora

Der Geltungsbereich wird als Biototyp „intensiv genutzter Acker“ (10.01.200) angesprochen. Auf der Fläche befand sich zur Ortsbegehung am 07.05.2025 Getreide im Aufwuchs.



Abb. 7: Luftaufnahme des Geltungsbereiches am 07.05.2025 mit ungefähre Lage des geplanten Baufensters
(Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten)

Entlang der Pressener Straße befindet sich eine geschlossene Baumreihe aus Ahorn, Linde, Kastanie und Pappel. Von Süden nach Nordwesten verläuft der Schadebach mit angrenzendem Gewässerrandstreifen aus Birke, Weide, Ahorn, Weißdorn, Erle, Brombeere und einem nährstoffreichen Krautsaum aus Ruderalarten (vgl. Abb. 8).



Abb. 8: Blick auf die Ufervegetation des Schadebachs Richtung Nordwesten
(Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten)

Geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG und § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Gewässer Schadebach und der zugehörige Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m dürfen im Zuge der geplanten Bebauung nicht verändert werden. Eine Nutzung (z.B. als Baustellenfläche, zur Materialablagerung oder eine Gehölzentnahme) ist auszuschließen (vgl. V3).

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 Intensivacker. Dieser

Eingriff ist entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) auszugleichen (vgl. Kap. 11).

Fauna

Die Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf europäische Vogelarten sowie Arten nach Anhang IV FFH-RL erfolgt gesondert in Kap.13. Entsprechend des Prüfschemas zum Artenschutz (SMUL_A, 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. Im Geltungsbereich ist die Fauna artenarm und auf wenige, sehr anpassungsfähige Arten beschränkt. Auch die Baumreihe an der Pressener Straße ist durch den Verkehrslärm vorbelastet und wird nur von störungsunempfindlichen Arten genutzt. Der Schadebach mit dem Gewässerrandstreifen bietet mit seinem Gehölzaufwuchs, seinem Gebüsch- und Krautanteil dagegen eine höherwertige Struktur an Versteck- und Nistmöglichkeiten sowie einen Wasserlebensraum mit feuchtem Uferbereich. Die Errichtung der Hauptanlage ist ausschließlich auf als Intensivacker genutzten Flächen zulässig, in die Straßenbaumreihe und in das Gewässer Schadebach mit seinem Gewässerrandstreifen wird nicht eingegriffen. Allgemein wertet die Nutzungsänderung der nicht bebaubaren Flächen (außer Gewässerrandstreifen) in eine begrünte Gartenfläche den Geltungsbereich auf, da hier auf alle großflächigen landwirtschaftlichen Arbeiten verzichtet wird.

Aufgrund der Siedlungsrandlage mit Verkehrsflächen und intensiver Landwirtschaft ist der Geltungsbereich anthropogen vorbelastet.

Vögel

Die europäischen Brutvögel sind nach Vogelschutzrichtlinie geschützt und entsprechend in der artenschutzrechtlichen Einschätzung umfänglich zu betrachten (vgl. Kap.13).

Säugetiere

Ein Vorkommen von Kleinsäugetern wie diversen Mäusearten kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist nicht bekannt, ob im Geltungsbereich Baue oder andere Lebensstätten von Säugetieren allgemeiner Bedeutung vorhanden sind und es konnten auch bei der Ortsbegehung keine gefunden werden. Es ist dennoch davon auszugehen, dass weitere Säugetiere wie Igel, Fuchs, Marder, Reh oder Wildschwein den Geltungsbereich insbesondere den Übergang zum Gewässerrandstreifen zur Jagd bzw. Futtersuche nutzen. Eine Beschreibung und Bewertung der streng geschützten Säugetierarten wie bspw. dem Biber erfolgt zusammenfassend im Kap. 13.

Reptilien

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich infolge der Intensivackernutzung und des vollbeschatteten Gewässerrandstreifens keine geeigneten Strukturen für Reptilien.

Amphibien

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geeigneten Strukturen als Laichgewässer/ Wasserlebensraum für Amphibien vorhanden. Da Amphibien das Plangebiet jedoch potenziell als Wanderstruktur nutzen können, ist eine Betroffenheit zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der streng geschützten Amphibienarten und mögliche Betroffenheiten können Kap. 13 entnommen werden.

Fische

In das Gewässer Schadebach wird nicht eingegriffen. Eine Betroffenheit wird ausgeschlossen.

Weichtiere

Vorkommen geschützter Weichtiere im Plangebiet sind nicht bekannt und wurden nicht erfasst. Zudem wird in das Gewässer Schadebach nicht eingegriffen. Eine Betroffenheit von aquatischen Mollusken wird daher ausgeschlossen. Es sind jedoch Landschnecken innerhalb der Vegetationsbestände im Geltungsbereich zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind (Wasser und Land). Mit dem Vorkommen häufiger Arten, wie der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) muss jedoch gerechnet werden. Diese sind wahrscheinlich auf den Gewässerrandstreifen beschränkt, da auf der Intensivackerfläche die Habitatstruktur fehlt. Da in den Gewässerrandstreifen nicht eingegriffen wird, kann hier eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Käfer

Zur Artengruppe der Käfer liegen für den Untersuchungsraum (UR) keine Informationen vor. Im UR kann jedoch am Saum des Gewässerrandstreifens und auf der Ackerfläche ein Vorkommen von ubiquitären Arten erwartet werden. Eine Beeinträchtigung dieser vorkommenden Arten ist durch die bauliche Umsetzung des Vorhabens nicht absehbar. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der möglichen Arten aufgrund der großflächigen, ähnlichen Lebensraumbedingungen im nahen Umfeld des Geltungsbereichs wird nicht gestört oder verschlechtert. Xylobionte Käferarten sind aufgrund des Fehlens von geeigneten Altbäumen nicht zu erwarten.

Heuschrecken

Im Geltungsbereich wird ein Vorkommen von ubiquitären Arten erwartet. Das Habitat beschränkt sich jedoch auf den Ackerrand und den Gewässerrandstreifen. Bei der Herstellung der Zufahrt wird baubedingt in den Ackerrand eingegriffen. Adulte Tiere sind hier generell fluchtfähig, eine Eiablage findet meist in sandigem Boden statt, der hier nicht vorkommt. In den Gewässerrandstreifen wird nicht eingegriffen. Somit sind keine erheblichen Einschränkungen der Artengruppe zu erwarten.

Schmetterlinge und Libellen

Im Geltungsbereich sind vorrangig Schmetterlinge und Libellen allgemein weit verbreiteter Arten, hauptsächlich im Saumbereich des Gewässerrandstreifens zu erwarten. In diesen wird nicht eingegriffen, so eine Betroffenheit der Artengruppen nicht zu erwarten ist.

Zur Übersicht werden nachfolgend werden die potenziell vorkommenden Artengruppen tabellarisch aufgelistet:

Tab. 4: Übersicht zu potenziellen faunistischen Vorkommen

Artengruppe	Vorkommen bei gleichzeitig möglicher Betroffenheit	indikatorische Prüfung der Betroffenheit	Prüfung der Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG (Kap. 13)
Vögel	X	-	X
Säugetiere	X	X	X
Reptilien	-	-	-
Amphibien	X	-	X
Fische	-	-	-
Weichtiere	-	-	-
Käfer	-	-	-
Heuschrecken	-	-	-
Schmetterlinge und Libellen	-	-	-

baubedingte Auswirkungen

Säugetiere

Es kann für die im Geltungsbereich vorkommenden ubiquitären (Klein-)Säugetierarten 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 ausschließlich auf Intensivackerfläche und nicht in dem struktureicheren angrenzenden Gewässerrandstreifen, womit ein Ausweichen auf diesen Bereich möglich ist. Andere Säugetiere (Fuchs, Reh dgl.) suchen den Geltungsbereich aufgrund der bereits bestehenden, umliegenden Nutzung als Siedlungsbereich mit Auftreten von Autos und Menschen bereits hauptsächlich nachts bzw. in der Dämmerung auf. Da die Baumaßnahmen nur tagsüber stattfinden werden, sind Beeinträchtigungen für diese 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, beispielsweise auf den weiteren Uferbereich des „Schadebachs“ oder die umliegende Ackerfläche konzentrieren.

Durch die Baumaßnahmen können Fallenwirkungen durch anzulegende Baugruben oder Baugräben entstehen. In diese könnten die Tiere stürzen und nicht mehr selbständig herauskommen. Hierfür sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten (V4).

anlagebedingte Auswirkungen

Säugetiere

Die Nutzungsänderung der Fläche von Intensivacker in begrünte Gartenfläche erhöht das Lebensraumpotential im Geltungsbereich. Die Fläche wird nicht mehr umgebrochen, weniger bis gar nicht gedüngt und es kommen weniger Pflanzenschutzmittel zum Einsatz. Daraufhin stellt sich im Vergleich ein struktureicheres Habitat zuerst für Flora und Insekten, danach für insektenfressende Tiere ein. Vorkommende Säugetiere werden also den Bereich nach wie vor, wenn nicht sogar öfter nutzen.

Als Kulturfolger findet auch für den Igel bei der Nutzungsänderung von Intensivacker zu begrüntem Garten eine Erweiterung des Lebensraums statt. Diese geht jedoch nicht nur mit

einem Vorteil, sondern auch mit einer Gefahr durch Mähroboter einher. Daher sollte der Einsatz von Mährobotern ausschließlich tagsüber (zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang) erfolgen, um nachtaktive Kleinsäuger, wie den Igel, und Insekten in ihrer Aktivitätszeit zu schonen.

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 Wohnnutzung und Landwirtschaft hinaus. Die neu entstehenden Emissionen sind demnach vernachlässigbar.

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 und ein Nadelforst an.

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die mögliche Neubebauung geringfügig verändert. Da sich die Fläche am Ortsrand befindet und unbebaut ist, ist mit einer unerheblichen Einschränkung der Sichtachse auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen zu rechnen. Wie in Abb. 4 gezeigt wird, soll die mögliche Bebauung im nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes erfolgen, was an die bereits bestehende Bebauung des Dorfes anschließt. Mit der festgesetzten GRZ 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 eines Einfamilienhauses sind die nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen (vgl. G1).

12 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

12.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Beschreibung des Plangebietes ist dem Kapitel 4.1 zu entnehmen.

Die Erfassung der Bestandssituation erfolgte am 07.05.2025 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).

Gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung handelt es sich im Vorhabengebiet um intensiv genutzten Acker“ (10.01.200). Zum Zeitpunkt der Begehung stand die Vegetation etwa 5 cm bis 10 cm hoch. Es handelt sich vorrangig um eine Getreide-Feldfrucht.



Abb. 9: Blickrichtung nach Norden auf das Vorhabengebiet
(Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten)

12.2 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. Das Biotop des intensiv genutzten Ackers soll in das Biotop der Einzelhaussiedlung mit Garten umgewandelt werden. Es sind keine Eingriffe an Gehölzen und dem Gewässerrandstreifen geplant.

12.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Biotope

Aufgrund der geringen Komplexität und Größe des Vorhabens wird im Folgenden 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

Ausgangswert und Wertminderung Biotope (SMUL 2009)								
Code Biototyp	Biototyp (Bestand)	Ausgangswert (WE)	Code Biototyp	Biototyp (Planung)	Planungswert (WE)	Differenz (Ausgangswert zu Planungswert)	Fläche (in m²)	Wertminderung/-steigerung
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	5	11.01.410	Einzelhaus-siedlung mit Garten	8	+3	3.822	+11.644
Summe WE (Steigerung)								+11.644

Bei einer Steigerung von 11.644 Werteinheiten ist kein Ausgleich erforderlich.

12.4 Gestaltungsmaßnahmen

Um die Einstufung des Biotopwertes (Planwertes) zu erzielen, ist sicherzustellen, dass die Ausgestaltung der Grundstücke sich an dem ländlich geprägten Umfeld orientiert. Somit ist eine Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt als örtliche Bauvorschrift umzusetzen (s. Kap. 7).

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.

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.

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. Beispielsweise sind folgende heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden:

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

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
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)

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger 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

12.5 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Baumschutz um das Baufeld

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

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 Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

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“ zu finden.

Einfache Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht wirksam und ungeeignet.

V3 Bauzeitliche Beachtung des Gewässerrandstreifens

Während der Bauphase ist der Gewässerrandstreifen durch eine sichtbare Absperrung (z. B. Bauzaun oder Flatterband mit Hinweisschild) deutlich zu markieren, um unbeabsichtigte Eingriffe zu vermeiden. Eine Befahrung oder Zwischenlagerung von Baumaterialien im Randstreifen ist auszuschließen. Die bestehende Ufervegetation ist zu erhalten und darf nicht beeinträchtigt werden.

V4 Baubedingter Schutz von Tieren

Anzulegende Baugruben oder -gräben sind so herzustellen, dass hineinstürzende Tiere die Möglichkeit haben, diese selbständig wieder zu verlassen. Dies kann beispielsweise durch Bodenmodellierungen (Rampe) oder den Einbau von Brettern o.ä. erfolgen. Bei kleinen Baugruben können Abdeckungen (z.B. mit Metallplatten) ausreichend sein. Die Maßnahmen sind während der gesamten Bauzeit, wo erforderlich, einzuhalten und gilt nur für Gruben, die über Nacht offengehalten werden.

12.6 Zusammenfassung

Mit der Ergänzungssatzung soll eine Fläche am Siedlungsrand des Ortsteils Rödgen der Gemeinde Zschepplin 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.

Bei einer biotopbezogenen Wertsteigerung ist kein Ausgleich erforderlich.

Überdies weisen die Böden im Plangebiet nur eine mittlere Funktionseignung auf, weshalb keine Funktionsminderung zu erwarten und zu bilanzieren ist.

13 Artenschutzrechtliche Einschätzung

13.1 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).

13.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potentiellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu

berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb besiedelter Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf Populationen bzw. einzelne Individuen einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie essenziell sind, d.h. direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

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

Tab. 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	(X) ¹	-	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	-	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	(X) ¹	-	
Erschütterungen	X	-	-	
Veränderung des Biotopbestandes	-	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen

¹ Wirkung nicht erheblich, da diese nicht über die bereits bestehende Wirkkulisse hinaus geht

13.3 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen

Das Plangebiet wird im Kap. 4.1 näher beschrieben.

Tab. 9: potentielle Artengruppen im Plangebiet

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Großsäuger	-	X	Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit einem Gewässerrandstreifen als naturnaher oder strukturreicher Teilbereich nahe dem dörflichen Siedlungsgebiet. Bauliche Eingriffe finden ausschließlich auf Ackerfläche statt. Das Durchwandern des Gewässerrandstreifens von Individuen ist potentiell möglich, für einen relevanten Lebensraum ist die Fläche jedoch zu gering und strukturell nicht ausgeprägt genug (keine Röhrlichtzonen, keine Bauten, kein Zugang zu Rückzugsräumen, etc.). Ein Eingriff in den Gewässerrandstreifen ist zudem nicht gestattet. Der Gewässerrandstreifen kann als lineares Strukturelement für die Wanderbewegung von semiaquatischen Säugetieren wie z.B. Fischotter und Biber genutzt werden, welche laut Rasterverbreitungskarte vorkommen können (LfULG 2024). Der Geltungsbereich ist ebenso Teil des Wolf-territoriums des Rudels Tiefensee-Löbnitz (DBBW 2024). Ein dauerhaftes Vorkommen streng geschützter Großsäuger wird aber ausgeschlossen.
Fledermäuse	X	-	Im Plangebiet ist ein Vorkommen waldbewohnender Fledermausarten auszuschließen, da diese strukturreiche alte Wälder als Habitat benötigen. Im Zuge der Begehung konnten keine Habitatbäume, Baumhöhlen, Risse etc. ausgemacht werden. Der Gewässerrandstreifen stellt Fledermäusen eine Leitstruktur zur Nahrungssuche dar. Diese Strukturen werden mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt, da der geplante Eingriff ausschließlich auf Ackerfläche stattfindet.
Kleinsäuger	X	-	Für das Plangebiet wird kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) angenommen, weil der Gewässerrandstreifen als Struktur nicht ausreichend ist.
Amphibien	-	X	Im Geltungsbereich befindet sich ein Teil des Schadebachs. Wanderbewegungen zum oder durch das Plangebiet sind demnach möglich. Die Habitatausstattung des Plangebietes als Landlebensraum ist wegen der Intensivackernutzung äußerst eingeschränkt. Eine Betroffenheit streng geschützter Amphibien kann jedoch nicht im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Reptilien	X	-	Lt. Messtischblattquadrant (MTBQ) 45412 (LfULG 2024) können Zauneidechsen (<i>Lacerta agilis</i>) im und um den Geltungsbereich herum vorkommen. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich infolge der Intensivackernutzung und des vollbeschatteten Gewässerrandstreifens allerdings keine geeigneten Strukturen für Reptilien. Ein Vorkommen von geschützten Reptilien kann somit ausgeschlossen werden.
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes sind etwaige Schmetterlingsarten dauerhaften Störungen ausgesetzt und können in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Zudem konnten während der Begehung am 07.05.2025 keine für besonders geschützte Schmetterlingsarten relevanten Futterpflanzen oder größere Ameisenansammlungen vorgefunden werden.
Libellen	X	-	Der geplante bauliche Eingriff findet ausschließlich auf Ackerflächen statt. In den Schadebach und seinen Gewässerrandstreifen, wo Libellen potentiell vorkommen könnten, wird nicht eingegriffen. Eine Vorhabenwirkung auf diese Artengruppe kann ausgeschlossen werden.
Käfer	X	-	Geeignete Habitate, vor allem für xylobionte Käferarten können im Plangebiet nicht ausgemacht werden, da großflächige Totholzstrukturen innerhalb des Plangebiets fehlen. Eine Vorhabenwirkung auf diese Arten kann ausgeschlossen werden.
Fische	X	-	In den Schadebach selbst wird nicht eingegriffen. Eine Vorhabenwirkung auf diese Art kann ausgeschlossen werden.
Weichtiere	X	-	Es findet kein Eingriff in den Schadebach statt, womit eine Beeinträchtigung von Weichtieren ausgeschlossen werden kann.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Vögel	-	X	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 keine ausreichende Ausprägung, da sie sich durch den Bewuchs des Gewässerrandstreifens, die Straßenbäume und die umliegende Bebauung zu nah an vertikalen Strukturen befindet (LfULG 2015). Der Geltungsbereich eignet sich ebenfalls nicht als Habitat für Gehölzbrüter, da im Zuge der Begehung keine Habitatbäume, Baumhöhlen, Risse etc. ausgemacht werden konnten. Durch die Gehölzstrukturen des Gewässerrandstreifens im Plangebiet ist allerdings ein Vorkommen ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten von Freibrütern wahrscheinlich. Bei der Vor-Ort-Begehung konnten jedoch keine Nester ausgemacht werden. Horst bewohnende Greifvögel wie Milane oder Bussarde können aufgrund fehlender geeigneter Altbäume und der Siedlungslage ausgeschlossen werden. Horste konnten bei der Begehung nicht gesichtet werden. Ganz allgemein ist der Geltungsbereich keine vorrangige Nahrungsfläche, da es sich um intensiv bewirtschafteten Acker mit Monokultur handelt. Die Betrachtung von Nahrungsgästen ist deswegen nicht erforderlich. Durch die zukünftig dauerhafte Begrünung als Gartenfläche, verbessert sich voraussichtlich die Qualität des Nahrungshabitats.
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt.

13.4 Bestandsaufnahme relevanter Arten

Großsäuger

Bei der Vor-Ort Begehung im Mai 2025 konnten keine Großsäuger festgestellt werden. Aufgrund des im Südwesten des Geltungsbereichs liegenden Teil des Schadebachs mit seinem Gewässerrandstreifen ist ein Vorkommen von semiaquatischen Säugetieren potentiell möglich, die die Struktur zur Wanderbewegung nutzen. Der entsprechende MTB-Q verweist auf Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*). Ebenso potentiell möglich ist laut DBBW 2024 die Nutzung des Geltungsbereichs durch den Wolf (*Canis lupus*).

Der Biber lebt in der Regel an stehenden oder langsam fließenden Gewässern mit naturnahen Uferzonen. Seine Baue errichtet er häufig in Uferböschungen. Der Aktionsraum gestaltet sich selten weiter als 50 m vom Gewässer entfernt über eine Uferstrecke von 1-5 km (BfN 2025). Der Gewässerrandstreifen ist mit seiner aktuellen Ausprägung zu schmal. Zudem stellt die

intensiv bewirtschaftete Ackerfläche kein Nahrungshabitat dar. Die Fläche ist als Habitat somit nicht geeignet, sodass sie das Plangebiet meiden oder allenfalls maximal kurzzeitig durchwandern aber nicht prioritär nutzen würden.

Der Fischotter besiedelt reich gegliederte Ufer mit steilen und flachen Böschungen. Neben der Möglichkeit zur Nahrungssuche benötigt die Art besonders störungsarme Versteck- und Wurfplätze (BfN 2025). Auch bei dieser Art bietet der Gewässerrandstreifen und die angrenzende intensiv bewirtschaftete Ackerfläche keine ausreichende Habitatqualität, sodass die Art den Geltungsbereich höchstens im bewachsenen Teil des Gewässerrandstreifens den Geltungsbereich kurzzeitig durchwandern wird.

Der Wolf hat zwar keine speziellen Lebensraumansprüche, benötigt aber größere, zusammenhängende Waldflächen mit ungestörten Gebieten (BfN 2025). Das im Umkreis lebende Wolfsrudel Tiefensee-Löbnitz wird durch den direkten Siedlungsanschluss des Geltungsbereichs diesen nicht als vorrangiges Wandergebiet nutzen. Ein mögliches Vorkommen des Wolfes auf der Fläche wird daher als äußerst unwahrscheinlich erachtet.

Ein dauerhaftes Vorkommen der relevanten Arten im Plangebiet kann somit ausgeschlossen werden. Bei der kurzzeitigen Durchwanderung des Gebietes, werden sich Individuen vornehmlich im Bereich des Gewässers und des Gewässerrandstreifens aufhalten. Da hier nicht baulich eingegriffen wird (siehe V3), ist eine Betroffenheit von Großsäugern wie Biber und Fischotter ausgeschlossen. Weitere Betrachtungen der Großsäuger sind daher nicht erforderlich.

Amphibien

Während der Vor-Ort-Begehungen im Mai 2025 konnten keine Amphibien innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereichs gesichtet werden. Im Schadebach und den angrenzenden Gewässerrandstreifen besteht jedoch die Möglichkeit der zeitweisen Durchwanderung von Amphibien. Die nebenliegenden intensiv bewirtschaftete Ackerflächen weisen keinen Lebensraum für Amphibien auf, da diese regelmäßig landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, womit ein Habitat zum Überwintern und ein Nahrungshabitat ausgeschlossen werden kann.

Die laut MTB-Q ausgewiesene Art ist der Kleine Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*). Dieser bevorzugt einen Lebensraum, der möglichst kleine bis mittelgroße, nährstoffarme Stillgewässer mit üppigem Bewuchs aufweist. Flüsse werden nur selten besiedelt (BfN 2025). Der Schadebach mit seinem Gewässerrandstreifen und angrenzendem Acker eignet sich demnach nicht als Habitat für diese Art.

Eine Betroffenheit von Amphibien kann damit bereits an dieser Stelle mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden und somit eine weitere Betrachtung entfallen.

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 Mai 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. Nach Verhör konnten folgende Arten festgestellt werden: Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Kuckuck (*Cuculus canorus*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Als potentieller Brutplatz kommen nur die Gehölze des Gewässerrandstreifens oder der Straßenbäume in Betracht, in welche nicht eingegriffen wird.

13.5 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse

An Brutvogelarten im Plangebiet sind lediglich Freibrüter (gehölzbrütende Arten) zu betrachten. Da kein Nachweis von Brutvorkommen beispielsweise durch die Sichtung von Nestern erbracht wurde, durch die randlichen 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.

Vögel (Freibrüter)

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass auch bei einer ggf. notwendigen Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb der Hauptbrutzeit (01. März bis 31. Juli) 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. die Gehölze des Gewässerrandstreifens und der Straßenbäume). Da zudem davon auszugehen ist, dass Fahrzeuge Geschwindigkeiten von 30 km/h im Bereich des Baufeldes nicht überschreiten, kann die Verletzung oder Tötung adulter Vögel aller Gruppen durch Kollisionen mit (Bau-)Fahrzeugen ausgeschlossen werden. Das Risiko kollisionsbedingter Verluste von Einzelexemplaren übersteigt durch das Vorhaben zudem nicht den Risikobereich, der mit einem Verkehrsweg im Naturraum immer verbunden ist (BVerwG, Urteil vom 12. August 2009 – 9 A 64.07 – BVerwGE 134, 308 Rn. 56). Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko besteht durch die Planung daher nicht (vgl. BVerwG, Urteile vom 9. Juli 2008 – 9 A 14.07 – BVerwGE 131, 274 Rn. 91 und vom 14. Juli 2011 – 9 A 12.10 – BVerwGE 140, 149 Rn. 99).

Eine Verletzung oder Tötung von fluchtunfähigen Jungvögeln oder Gelegen, insbesondere der Brutvogelgruppe der Freibrüter, kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Gehölzbestände des Gewässerrandstreifens des Geltungsbereichs unverändert bleiben.

Bei der geplanten zulässigen Nutzung handelt es sich um ein Einfamilienhaus 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. 12.5). Hierzu können diverse Leitfäden bezogen werden (bspw. NABU 2024, SMUL 2021_B).

§ 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 Bereich landwirtschaftlicher Tätigkeit, Siedlung und Verkehr an plötzlich und unregelmäßig auftretende Störungen gewöhnt sein dürften und entsprechend flexibel reagieren können.

Betriebsbedingt ergibt sich durch die bereits bestehenden anthropogenen Wirkungen im Plangebiet keine Betroffenheit der unter Kap. 13.4 genannten, störungsempfindlichen Brutvögel,

die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einhergehen dürften.

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

Es ist kein Eingriff in Gehölzbestände vorgesehen, somit ergibt sich bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Betroffenheit von Freibrütern.

Für die im UR vorkommenden Vögel ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Aufwertung des Standortes als Lebens- und Nahrungsraum. Mit der Gestaltungsmaßnahme G1 kann gewährleistet werden, dass, nach Umsetzung der Planung eine Aufwertung der Fläche erzielt wird.

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

14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, 26.09.2025

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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): 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 (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (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).

SächsWG (2025): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Planungen

FNP (2018): Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West – Gemeinde Zschepplin (2. Änderung), genehmigt am 26. März 2018, bekanntgemacht am 13. April 2018.

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

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 2. 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.

BMU (2012): Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

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: 04.08.2025.

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.

EBA(2025): GeoPortal.EBA, Im Internet unter: https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/?lang=de&topic=ulr_r4&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_grau_E_U_EPSG_25832_TOPPLUS&catalogNodes=15,11,12,10,13&E=749217.68&N=5709099.30&zoom=9&layers_opacity=3b044aee77ffb5c497c829fc39abf627&layers_visibility=c5d47c4b184ec481ead70505ee98c7cb&layers=cff24f14e52bb6a34e129ae7e3244e50, letzter Abruf: 10.09.2025.

Geotechnik Neudorf (2025): Geotechnischer Bericht, Büro für Geotechnik P. Neudorf GmbH, Eilenburg vom 24.07.2025

LfD (2025): Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen. Im Internet unter: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalliste_Sachsen.aspx, letzter Abruf am 18.08.2025.

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

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

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, letzter Abruf: 04.08.2025.

LfULG (2020): Festlegung der Radonvorsorgegebiete in Sachsen, Schriftenreihe, Heft 17/2020, Im Internet unter: <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radonvorsorgegebiete-in-sachsen-31295.html>, letzter Abruf: 12.08.2025.

LfULG (2025_A): 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: 29.07.2025.

LfULG (2025_B): 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.xhtml;jsessionid=26971A6A69FD24B787BEB6904827B22B?mapId=6556aa49-6cdc-4ec3-9c1f-007331a560d3&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=329821.4580697775%2C5706001.513950462%2C333082.72198834276%2C5707152.360748705>, letzter Abruf: 30.07.2025.

LfULG (2025_c): 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-Bodenschaetzung-BS,9LDdQi-FF535U_T6hx5i?workbookHash=XNnpLjDyf0bwWRWs-61tgbnR9a61im0maAdeP_Sn1fBL6WU&embeddingTargetId=bfk-bs, letzter Abruf: 29.07.2025.

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/lebensraeume-schuetzen/agrarlandschaft/wiesenbrueter/mit-den-agen-einer-feldlerche/>, letzter Abruf: 06.08.2025.

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: 11.09.2025.

RAPIS (2025): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter: <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Abruf: 18.08.2025.

ReKIS (2025): Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Im Internet unter: <https://rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal/sachsen-k/daten-fakten/klima-steckbriefe/>, letzter Abruf: 18.08.2025.

SMEKUL (2022): Maßnahmen zur Sicherung der natürlichen biologischen Vielfalt – Anlage von Hecken, Feldgehölzen und Ufergehölzen (RL NE/2014) mit Hinweisen zur Gehölzauswahl. Im Internet unter: https://www.smul-foerderung.sachsen.de/download/MB_Anlage_Hecken_Feld_Ufergehoeelze_01052022.pdf, letzter Abruf: 18.08.2025.

SMEKUL (2025): InVeKoS Online GIS v13.0, Gastzugang. Im Internet unter: <https://www.smul.sachsen.de/gis-online/Default.aspx>, letzter Abruf: 18.08.2025.

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_A): Prüfschema Artenschutz. Im Internet unter: https://www.natur.sachsen.de/download/Pruefschema_100319.pdf.

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

ANLAGE 1

Baugrundgutachten
vom 24.07.2025
(Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg)

ANLAGE 2

Löschwasserprotokoll
vom 02.04.2025
(Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen)