

# Trebsen



---

## **Ergänzungssatzung für das Flurstück 219/5 der Gemarkung Wednig**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

---

### Begründung zur **SATZUNG**

Oktober 2024

Planungsbüro Hanke GmbH  
Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig  
Telefon: 034292 – 710-0  
Internet: [www.pbhanke.de](http://www.pbhanke.de)  
Geschäftsführer: Jörg Hanke  
Bearbeiter: Falk Wagner

planungsbüro  
**HANKE.**

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Anlass und Inhalt der Ergänzungssatzung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Ergänzungssatzung .....	3
1.2	Inhalte der Ergänzungssatzung .....	3
<b>2</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
2.1	Gesetzliche Grundlagen.....	3
2.2	Übergeordnete Planung .....	3
2.3	Planverfahren .....	6
2.4	Zeichnerische Unterlagen .....	6
<b>3</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
3.1	Bebauung .....	7
3.2	Erschließung .....	9
3.3	Artenschutz .....	9
<b>4</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	10
4.2	Höhe baulicher Anlagen.....	10
4.3	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4.4	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	11
<b>5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
	Bodendenkmalpflege .....	12
<b>6</b>	<b>Pflanzliste .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung.....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>14</b>

# 1 Anlass und Inhalt der Ergänzungssatzung

## 1.1 Anlass der Ergänzungssatzung

Für ein auf dem Flurstück 219/5 geplantes Nebengebäude mit Beobachtungsturm für die Hobbyastronomie wurden mehrfach Bauvoranfragen abgelehnt:

- zunächst aufgrund der geplanten Größe (keine bauliche Unterordnung),
- später<sup>1</sup> aufgrund der inzwischen rechtskräftig gewordenen Klarstellungssatzung (außerhalb des abgegrenzten Innenbereichs)

Vom Landkreis wurde zur Schaffung des Baurechts die Aufstellung einer Ergänzungssatzung empfohlen. Um sowohl Planungssicherheit für die Eigentümer, als auch eine hinreichend konkrete Rechtsgrundlage für die Genehmigungsbehörden zu schaffen, wird daher die „Ergänzungssatzung für das Flurstück 219/5 der Gemarkung Wednig“ aufgestellt.

## 1.2 Inhalte der Ergänzungssatzung

In der Ergänzungssatzung werden neben der Ergänzungsfläche die folgenden Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB getroffen, um die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu präzisieren:

- Festsetzungen zum Maß der Nutzung (hier: max. Traufhöhe)
- größenabhängige Überschreitungsmöglichkeiten der Traufhöhe
- überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

# 2 Grundlagen

## 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Ergänzungssatzung wird auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, aufgestellt.

## 2.2 Übergeordnete Planung

Aufgrund der Kleinteiligkeit ist das Vorhaben landes- und regionalplanerisch nicht relevant. Die übergeordneten Planungsebenen:

- Landesentwicklungsplan (LEP 2013), rechtskräftig seit dem 31.08.2013.

---

<sup>1</sup> das verkleinerte Gebäude bestand aus einem eingeschossigen Gartenhaus, (ca. 7m x 8m) mit einem schmalen Turm zur Hobbyastronomie (Ø ca. 2,5m; H ca. 7-8m).

- Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020, rechtskräftig seit dem 17. 12.2021 treffen keine Aussagen, die der Ergänzungssatzung entgegenstehen.

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Trebsen hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2019. In dem FNP ist der Geltungsbereich zu einem Viertel als Wohnbaufläche und zu drei Viertel als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da ein Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000) explizit nicht „grundstücksscharf“ zu verstehen ist, widerspricht die Ergänzungssatzung nicht prinzipiell den Darstellungen des FNP, da sie nur um eine halbe Grundstückstiefe von den Darstellungen des FNP abweicht.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei der Planung berücksichtigt, die Ergänzungssatzung steht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.



Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen mit Ergänzungsfäche (rot)

### 2.2.2 Naturschutzrecht

Von der Planung sind keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts betroffen. Die nächsten Schutzgebiete

- FFH „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ und
- SPA „Vereinigte Mulde“

befinden sich in einem Abstand von ca. 250m. Eine Betroffenheit kann aufgrund des Abstands und der Kleinteiligkeit ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

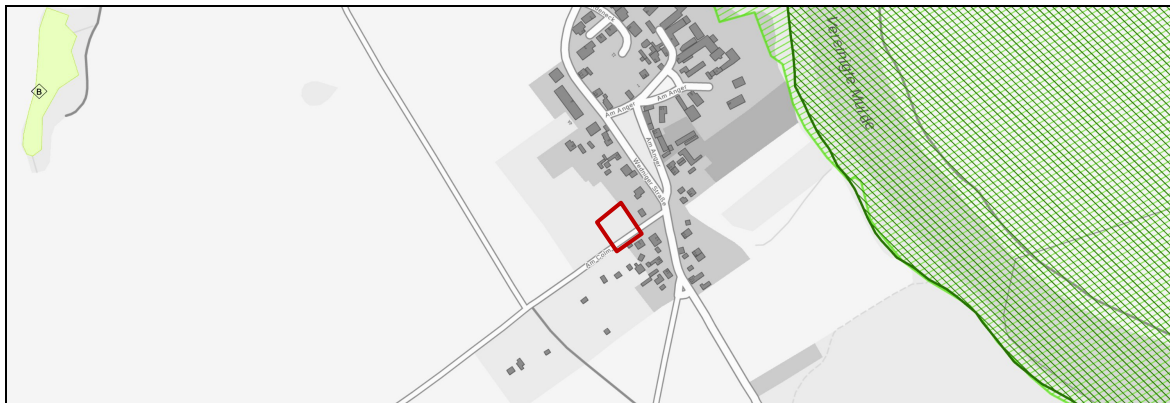


Abb.2 : SPA (grün), FFH (dunkelgrün) und geschützte Biotope (hellgrün) mit Geltungsbereich (rot)



unabhängig von der Abgrenzung Innen- Außenbereich die Frage, inwieweit das geplante Vorhaben als untergeordnete Nebenanlage zulässig ist und inwieweit es sich nach Art und Maß der Nutzung einfügt.

### 2.2.5 Ergänzungssatzung

Um für das geplante Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird für den hinteren Grundstücksteil des Flurstücks 219/5 die vorliegende Ergänzungssatzung aufgestellt.

## 2.3 Planverfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen unter den folgenden Voraussetzungen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen:

- wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind,
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB getroffen werden. Der Satzung ist eine Begründung mit Angaben zu Ziel, Zweck und wesentlichen Auswirkungen beizufügen. Die erforderliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

## 2.4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Wednig mit Stand vom 07.12.2020 vom Vermessungsamt des Landkreises. Die Ergänzungssatzung ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

# 3 Planungskonzept

### Allgemein

Mit der Ergänzungssatzung sollen primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des geplanten Nebengebäudes mit Beobachtungsturm geschaffen werden. Gleichzeitig soll die

---

„[...] Die Trennungslinie zwischen Bebauungszusammenhang und Außenbereich werde am Ortsrand zwar unmittelbar hinter den letzten der mit den übrigen Häusern in einem Zusammenhang stehenden Wohnhäusern gezogen. Diese unmittelbar an die Hauswand der letzten Bebauung anschließende Grenzziehung bewirke nicht, dass deshalb auch die rückwärtigen Flächen mit auf das Hauptgebäude bezogene Nutzungen wie z.B. Hof, Garten oder Nebenanlage ebenfalls bereits zum Außenbereich gehörten. [...]“

---

Ergänzungssatzung auch eine perspektivische Bebauung durch ein weiteres Hauptgebäude aus verschiedenen Gründen ermöglichen:

- die Ergänzungsfläche ist für ein (Wohn-) Gebäude prinzipiell geeignet und kann auch separat über die Straße *Am Colm* erschlossen werden,
- es kann offenbleiben, ob das geplante Vorhaben als Nebengebäude beurteilt werden kann
- mit Festsetzung der Baugrenze (für ein Hauptgebäude) kann im Zusammenspiel mit der TF 1.2 der Standort der Nebenanlage gesteuert werden
- aufgrund der Rechtsunsicherheit (s. oben zu <sup>2</sup>), mangelt es bei einer Ergänzungssatzung für ein Nebengebäude ggfs. an der Erforderlichkeit gem. §1 Abs. 3 BauGB

#### Räumlich

Die Fläche und die Festsetzungen der Ergänzungssatzung orientieren sich an der gegenüberliegenden Ergänzungssatzung für das Flurstück 213e aus dem Jahr 2012 und spiegelt somit die vorhandene Bebauung in der Straße „Am Colm“.

#### Planungsrechtlich

Um für das geplante Vorhaben Rechtssicherheit bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit herzustellen, werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB zusätzliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen (insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhe baulicher Anlagen), so dass für das geplante Vorhaben klare Beurteilungsmaßstäbe zur Zulässigkeit vorliegen.

Ansonsten regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche nach dem Einfügegebot des §34 BauGB.

### **3.1 Bebauung**

Die Ergänzungsfläche besteht aus der westlichen Hälfte des Flurstücks 219/5 der Gemarkung Wednig. Durch die Ergänzungssatzung wird die Fläche Teil des Innenbereichs.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Demnach müssen sich Bauvorhaben nach den vier Kriterien:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche und
- Bauweise

in die nähere Umgebung einfügen. Werden ergänzende Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB getroffen, bestimmen diese die Zulässigkeit des Bauvorhabens.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Zur Beurteilung ob sich eine Bebauung nach Art der baulichen Nutzung einfügt, sind wenn möglich die Baugebietskategorien der BauNVO heranzuziehen. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einen dieser Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit nach den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten der BauNVO (hier: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 oder Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO).

Allgemein zulässig sind demnach alle in § 4 Abs. 2 bzw. § 5a Abs. 2 aufgezählten Nutzungsarten, die in den §§ 4 Abs. 3 bzw. 5a Abs. 3 BauNVO aufgezählten Nutzungsarten können ausnahmsweise zugelassen werden.

### Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauNVO sind in Allgemeinen oder Dörflichen Wohngebieten auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zu den Wesensmerkmalen einer *untergeordneten Nebenanlage* gehört, dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entspr. Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist.

Die „nebensächliche“ Bedeutung von Nebenanlagen nach §14 BauNVO muss:

- funktional (durch den der Hauptnutzung dienenden Zweck) und
- optisch (im Hinblick auf die räumliche Unterordnung)

gegeben sein.

### Funktional

Die nebensächliche Bedeutung im Verhältnis zur Hauptanlage zeigt sich darin, dass die Nebenanlage für sich keine Daseinsberechtigung hat. Dabei können Nebenanlagen nur Anlagen sein, die nicht Bestandteil des (Haupt-) Gebäudes sind.

Nebenanlagen dürfen der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen und haben die vorhandene Bebauung des Gebiets zu berücksichtigen, von ihnen dürfen nur Emissionen ausgehen, die für die Umgebungsbebauung zumutbar sind.

Typische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für Wohngebiete sind z.B.:

- Gartenlauben,
- Geräteräume,
- freistehende Waschküchen,
- Gewächshäuser,
- Schwimmbecken,
- Kleinschwimmbhallen <sup>3</sup>

### Optisch

Für die Zulässigkeit als Nebenanlagen kommt es darauf an, dass sie sich dem Wohngrundstück, dem sie zu dienen bestimmt sind, zwanglos unterordnen. Dabei sollte kein kleinlicher Maßstab angelegt werden<sup>4</sup>. Die räumlich-gegenständliche (optische) Unterordnung unter die Hauptanlage kann bei einem deutlich geringeren baulichen Volumen auch dann gegeben sein, wenn die Anlage die Firsthöhe des betreffenden Wohngebäudes überragt.

---

<sup>3</sup> Fickert / Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage S.1702

<sup>4</sup> Fickert / Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage S.1703

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der Nutzung ist - ähnlich wie die Art - nach den Maßbestimmungsfaktoren der BauNVO zu beurteilen. Die aus der maßgeblichen Umgebung hergeleiteten Größen sind aber meist grob und ungenau und können daher nur als Auslegungshilfe berücksichtigt werden.

#### Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen

Zur Konkretisierung wird für die Ergänzungsfläche die maximale Traufhöhe festgesetzt, sowie eine Überschreitungsmöglichkeit für kleinere Gebäude oder Gebäudeteile. Die Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Die übrigen Kriterien für das Maß der Nutzung (GRZ, GR, Z, ...) sind nach dem Einfügegebot zu beurteilen.

### **überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die konkrete Grundstücksfläche der baulichen Anlage und ihre Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Dabei ist die in der Umgebung vorherrschende Lage und Stellung der Gebäude grundsätzlich rahmenbildend und auf unbebaute Grundstücke anzuwenden.

#### Festsetzung Baugrenzen

Um hier die geplante Bebauung zu ermöglichen, werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Ergänzungsfläche mittels einer Baugrenze die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen halten zur südliche Grundstücksgrenze (Straße *Am Colm*) einen Abstand von 5m ein und orientieren sich in südwestlicher Richtung an dem bestehenden Hauptgebäude auf dem Flurstück 213/e („Ergänzungssatzung für das Flurstück 213/e der Gemarkung Wednig“ aus dem Jahr 2012).

Die Baugrenzen gelten für Hauptgebäude, das heißt untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **Bauweise**

Die Bauweise wird unterschieden nach geschlossener und offener Bauweise und beschreibt, ob ein Bauvorhaben an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder nicht. Dies hängt davon ab, ob die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung einen eindeutigen Rahmen für die Beurteilung des Einfügens bildet (hier offene Bauweise).

## **3.2 Erschließung**

Die Erschließung der Ergänzungsfläche als Teil des vorhandenen Wohngrundstücks erfolgt für das geplante Nebengebäude über die vorhandene Zufahrt von der *Wedniger Straße*. Für den Fall einer ebenfalls durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Errichtung einer weiteren Hauptnutzung, wäre perspektivisch auch eine separate Erschließung über die Straße *Am Colm* möglich, so dass hier keine sogenannte 2.-Reihe-Bebauung entsteht.

## **3.3 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei der Fläche handelt es sich um eine privat genutzte Gartenfläche, deren Nutzung prinzipiell nicht geändert wird. Bestehende Bäume entlang der Süd- und Westgrenze werden erhalten.

## 4 Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt entlang der vorhandenen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 519/3 und im Osten entlang der Innenbereichsgrenze der Klarstellungssatzung „Wednig West“ von 2021. Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von 2.300 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Ergänzungsfläche wird auf der Planzeichnung eine maximale Traufhöhe **TH = 5m** festgesetzt. Zusätzlich wird die folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Textliche Festsetzung 1.1: **Für Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Grundfläche bis 40m<sup>2</sup> kann die festgesetzte Traufhöhe um 2m überschritten werden.**

Begründung:

Die getroffenen Festsetzungen zur Traufhöhe definieren eindeutig den aus der angrenzenden Bebauung abgeleiteten Rahmen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als relevantestes Merkmal für den geplanten Beobachtungsturm für die Hobbyastronomie.

Mit der Festsetzung einer maximale Traufhöhe von 5m werden klassische zweigeschossige Gebäude aufgrund der Ortrandlage ausgeschlossen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß TF 1.1 ermöglicht zum einen die Errichtung des geplanten - von der Grundfläche jedoch deutlich kleineren - Beobachtungsturms, für den Fall eines größeren Hauptgebäudes aber auch eine sinnvolle Nutzung des Obergeschosses analog der vorhandenen angrenzenden Bebauung (Flurstück 219/5).

Bezugshöhe ist +129,3 m NHN. Dies entspricht der natürlichen Geländehöhe des Baufelds.

### 4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

#### Baugrenzen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch **Baugrenzen** festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann ein Gebäude entsprechend den gesetzlichen Richtlinien, wie den erforderlichen Abstandsflächen, frei positioniert werden.

Begründung:

Die Baugrenzen haben sowohl nachbarschützenden als auch städtebaulichen Charakter:

- sie begrenzen die Einsehbarkeit und die Verschattung des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks und
- orientieren sich für eine kompakte Siedlungsstruktur an dem südlich gelegenen Hauptbaukörper „Ergänzungssatzung für das Flurstück 213/e der Gemarkung Wednig“ aus dem Jahr 2012 .

Somit ist sichergestellt, dass von den zulässigen Baukörpern keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke ausgehen.

**Textliche Festsetzung 1.2: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelten die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auch für Nebengebäude.** [§16 Abs. 5 BauNVO]

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dies wird durch die Festsetzung nicht weiter eingeschränkt – die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich damit nach der Ortsüblichkeit und den Einfügekriterien.

Für die überwiegend aus nachbarschützenden Gründen festgesetzten *überbaubaren Grundstücksflächen* wird mit der Textlichen Festsetzung TF 1.2 die zulässige Höhe für Nebenanlagen nicht nur begrenzt, sondern Nebengebäude werden auch bis zu den festgesetzten Höhen planungsrechtlich zulässig.

Durch die Festsetzung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

#### **4.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

##### **4.4.1 Baumerhalt**

Zum Schutz der vorhandenen Baumreihen / Gehölzstreifen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als **Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Bäumen und Gehölzen** festgesetzt.

**Textliche Festsetzung 2.1: Innerhalb der Fläche zum Schutz von Bäumen und Gehölzen sind Laubbäume mit einem Stammumfang über 50 cm zu erhalten. Mindestens 2/3 der Fläche sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Unterbrechungen für Durch- und Zufahrten sind zulässig.**

##### **4.4.2 Baumpflanzungen**

**Textliche Festsetzung 2.2: Je vollendetete 100m<sup>2</sup> neu befestigter oder versiegelter Fläche ist mindestens ein Baum oder sind drei Gehölze der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten.**

Begründung:

Durch die Pflanzfestsetzung einheimischer Gehölze werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen und die Festsetzung sorgt durch die entstehende Verschattung für einen Ausgleich zu neu versiegelten Flächen. Aufgrund der vielen bereits vorhandenen Bäume auf dem Grundstück bezieht sich die Festsetzung auf „vollendete“ 100m<sup>2</sup>.

Die Pflanzliste besteht aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzarten.

## 5 Hinweise

In diesem Abschnitt sind Hinweise aus Sicht der Fachplanungen enthalten. Diese Hinweise können nie vollständig sein und entbinden daher Bauherren und Planer nicht, sich selbst über einzuhaltende Gesetze und Normen zu informieren.

### Bodendenkmalpflege

Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich der Vorhabensbereich in der unmittelbaren Umgebung zu bereits bekannten archäologischen Funden bzw. Befunden (archäologischen Relevanzbereich) befindet. Diese, wie auch die noch unbekannt im Boden liegenden archäologischen Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, als das bisher erfasste. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen.

Hinweis 1: **Vor Beginn von baulichen Maßnahmen unterhalb der Geländeoberkante ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.**

Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: -> Behördenwegweiser Formularübersicht —> Sachgebiet Denkmalschutz -> Antrag nach § 14 SächsDSchG.

Bei Notwendigkeit eines Baugenehmigungsverfahrens werden die denkmalpflegerischen Belange im Rahmen des Zustimmungsverfahrens geprüft und genehmigt. Ein gesonderter Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist dann nicht separat notwendig.

#### Gründe:

Die Genehmigungspflicht für o.g. Vorhaben ergibt sich weiterhin aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (D-43010-01 historischer Ortskern (Mittelalter)), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

## 6 Pflanzliste

### Artenliste für Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Quitte	Cydonia oblonga
Walnuss	Juglans regia
Holzapfel	Malus sylvestris
Kulturapfel	Malus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium,
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturbirne	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

### Artenliste für weitere Gehölze

Hasel	Corylus avellana
Gemeine Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

## 7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>
private Grünfläche / Garten	2.290	
private Grünfläche / Garten mit ermöglichter Bebauung		2.290
davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft		280
<b>gesamt</b>	<b>2.290</b>	<b>2.290</b>

## 8 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Die Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. nach den Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, wobei der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Eingriffe nicht erheblich oder in den Fällen des §13a und §13b schon vor dem Eingriff zulässig waren; auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden Dennoch sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1aBauGB) zu berücksichtigen:

So sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden (§ 1a Abs. 3 BauGB), und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Möglichkeiten wie Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (Nutzung von Brachflächen, Baulücken) zu begrenzen.

### Bewertung

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung der Ergänzungsfläche als Gartenfläche des Wohngrundstücks wird sich durch die Planung keine grundlegende Änderung der Flächennutzung ergeben.

In der Ergänzungsfläche vorhandene geschützten Landschaftsbestandteile (Gehölze) sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen, bzw. kann deren Beseitigung - die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes führen würde - durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der Lage (umgebende Gehölzstreifen / Baumreihen) und der geringen Größe des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Flächenbefestigungen innerhalb der Ergänzungsfläche sind mit flächenabhängigen Pflanzgeboten für Bäume oder Sträucher verbunden.

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes wird durch die verschiedenen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung zu finden und werden im weiteren Verfahren ergänzt.