

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1
04838 Jesewitz**



Projekt:

**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Am
Teichweg“ der Gemeinde Jesewitz,
OT Ochelmitz**

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

Mai 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

**M. Eng. S. Dixon
M. Sc. N. Schürmann**

Projekt-Nr.

21-008

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2	Lage, Abgrenzung.....	5
3	Bearbeitungsverfahren.....	8
3.1	Plangrundlage	8
3.2	Planungsverfahren	8
4	übergeordnete Planungen.....	9
4.1	Landesplanung.....	9
4.2	Regionalplanung.....	9
4.3	Flächennutzungsplanung	10
5	Bestandsaufnahme	11
5.1	Beschreibung des Plangebiets	11
5.2	geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	11
5.3	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	11
5.4	Verkehrerschließung/Zuwegung.....	12
5.5	Trinkwasserversorgung	12
5.6	Löschwasserversorgung.....	12
5.7	Abwasserentsorgung.....	12
5.8	Niederschlagswasser	13
5.9	Stromversorgung.....	13
5.10	Gasversorgung.....	13
5.11	Telekommunikation	13
5.12	Abfallentsorgung.....	13
6	Festsetzungen	15
6.1	Ergänzungsfläche.....	15
6.2	Zulässigkeit von Vorhaben	15
6.3	Maß der baulichen Nutzung	15
6.4	Überbaubare Grundstückfläche.....	15
6.5	Verkehrsflächen.....	16
7	Flächenbilanz	16
8	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
8.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	16
8.2	Beschreibung der Vorhaben und des sich daraus ergebenden Eingriffs	19
8.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Einfachfall SMUL (2009)	20
8.4	Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	20
9	Artenschutzrechtliche Einschätzung	24
9.1	rechtliche Grundlagen	24
9.2	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	24
9.3	Beschreibung des Plangebietes	25
9.4	Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen	28
9.5	Bestandsaufnahme relevanter Arten	30
9.5.1	Fledermäuse.....	30
9.5.2	Amphibien.....	31
9.5.3	Reptilien.....	31
9.5.4	Vögel	32
9.6	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.....	32
9.6.1	Fledermäuse.....	32

9.6.2	Amphibien.....	33
9.6.3	Reptilien.....	34
9.6.4	Vögel	36
9.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	37
9.8	Beobachtungen weiterer besonders geschützter Arten gem. Bundesartenschutzverordnung.....	39
9.9	Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung	39
10	Hinweise.....	40
11	Quellenverzeichnis	41

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung.....	8
Tab. 2: Pflanzliste für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (LRA LK Leipzig, 2009).....	22
Tab. 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	23
Tab. 5: artenschutzrelevante Wirkfaktoren	25
Tab. 6: potentielle Artgruppen im Plangebiet	28
Tab. 7: potentielle Fledermausarten im UR.....	31
Tab. 8: potentielle Amphibienarten im UR.....	31
Tab. 9: potentielle Reptilienarten im UR.....	32
Tab. 10: Betroffenheit der Fledermäuse im UR.....	33
Tab. 11: Betroffenheit von Amphibien	34
Tab. 12: Betroffenheit von Reptilien	35
Tab. 13: Betroffenheit von Vögeln	37

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: räumliche Lage in der Umgebung (aus GeoSN, 2021, ohne Maßstab).....	6
Abb. 2: Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2021, ohne Maßstab).....	7
Abb. 3: Auszug aus dem FNP des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West.....	10
Abb. 4: südliche Teilfläche mit sonstiger ruderaler Grünanlage	17
Abb. 5: nördliche anthropogen genutzte Sonderfläche.....	17
Abb. 6 & 7: Garten- und Grabeland mit Beeteinfassung und Komposthaufen	18
Abb. 8: Luftbild mit Biotoptypen.....	19
Abb. 10: Luftbildaufnahme von 2000 mit Darstellung einer gartenbaulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes	26
Abb. 11: Gehölzbestand, Blickrichtung Süden	27
Abb. 12: Gartennutzung, Blickrichtung Südost.....	27
Abb. 13: Blickrichtung Norden	27
Abb. 14: Brombeerbestand im Osten	27
Abb. 15: Glascontainer am Nordrand des Geltungsbereiches	28
Abb. 16: Blick auf die Garage im Nordosten des Geltungsbereiches	28
Abb. 17: Gebäude im Nordwesten angrenzend an das Plangebiet mit Mauerritzen (Aufnahmedatum: 12.04.2021).....	31
Abb. 18: Platzierungsumfang Schutzzaun für Amphibien.....	38

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Flurstücke 198/48, 195/55, 206/50, 54/3 und ein Teilstück aus 128/20 der Gemarkung Liemehna, Flur 5 der Ergänzungssatzung befinden sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Ochelmitz der Gemeinde Jesewitz. Diese werden im Norden von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Teichstraße“ begrenzt. Im Osten und Süden schließen sich Grünflächen und weitläufige landwirtschaftliche Nutzfläche an den Geltungsbereich an. Im Westen des Plangebiets grenzt bestehende Wohnbebauung von Ochelmitz an. Es handelt sich um Grünflächen, die teilweise als Garten genutzt werden und teilweise brachgefallen sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West für die Gemeinde Jesewitz, genehmigt am 26.03.2018, ist die Fläche des Plangebiets als Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Die Grenze des derzeitigen Innenbereichs ist auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Flurstücke 206/50, 54/3 die westlichen Teilbereiche des Flurstücks 128/20 sowie das gesamte Flurstück 198/48 sind demnach dem Außenbereich zuzuordnen.

Um die Entwicklung des Flurstücks zu Wohngrundstücken von drei bis vier Wohnhäusern dauerhaft bauplanungsrechtlich zu sichern, soll es in den angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Ochelmitz einbezogen werden

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Jesewitz die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Plangebiet beschlossen. Dies entspricht an dieser Stelle dem planerischen Willen der Gemeinde Jesewitz.

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 Innenbereich des Ortsteils Ochelmitz. Städtebaulich charakterisiert wird der Standort insbesondere durch die gegenüberliegende Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung in Ochelmitz westlich des Plangebietes ist geprägt durch eine Mischung von meist mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, was dem Ortsbild einen dörflichen Charakter verleiht.

Die Entwicklung des Plangebiets stellt eine maßvolle Ergänzung des Ortsteils Ochelmitz dar. Ein Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz zur Sicherung der Erschließung ist bereits gegeben und wird von der Teichstraße und dem Teichweg erfolgen.

Die Entwicklung des Plangebietes dient der maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Ochelmitz und damit

- Einbeziehung einer voll erschlossenen Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit
- Nachverdichtung und Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

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.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen und der Siedlungskörper am östlichen Ortsrand maßvoll ergänzt werden. Das Satzungsgebiet wird durch die westlich und nördlich angrenzende Bebauung des Innenbereichs nach Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt.

Durch die Einbeziehung eines Flurstücks sowie Teilstücke zweier Flurstücke mit einer Fläche von ca. 4.492 m² ist die Planung unbedeutend für das Verhältnis von demographischer Entwicklung und Baugebietsausweisung für den Ortsteil Ochelmitz. Der Standort dient der Eigenentwicklung des Ortsteils. Da die Fläche durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt ist, für die Einbeziehung des Plangebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden keine UVP-Pflicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar sind, ist die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das geeignete Instrument zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung.

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.

2 Lage, Abgrenzung

Der Ortsteil Ochelmitz der Gemeinde Jesewitz, erstmals 1527 urkundlich erwähnt, kann der Gruppe der Platzdörfer zugeordnet werden, bei dem sich die Höfe um einen zentralen Platz herum gruppieren. Hier verläuft heute die Straße Zum Oberdorf. Der Ortskern ist zum Großteil geprägt durch ehemalige Bauerngehöfte, einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Lager- und Betriebsflächen der Landwirtschaft. Das Ortsbild weist eine überwiegend aufgelockerte Bebauung und damit einen mittleren Versiegelungsgrad auf.

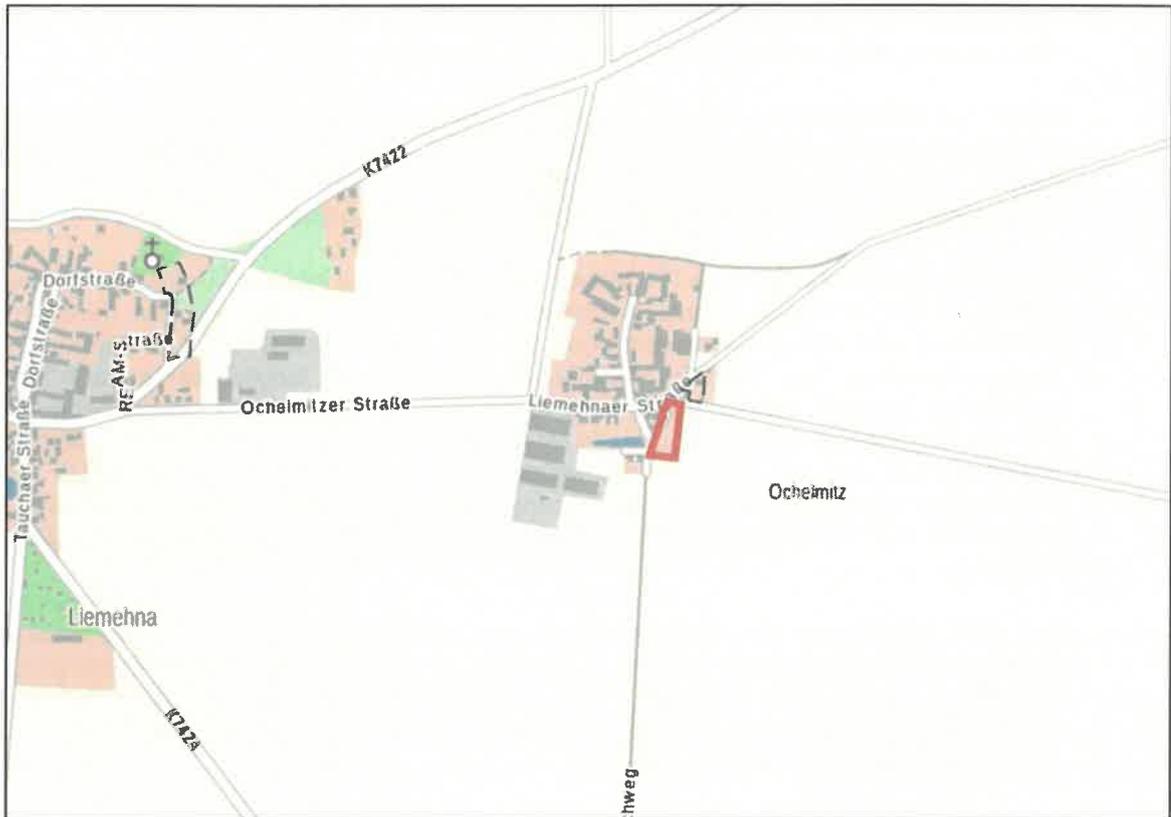


Abb. 1: räumliche Lage in der Umgebung (aus GeoSN, 2021, ohne Maßstab)

 räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet befindet sich südöstlich des historischen Ortskerns südlich der Teichstraße am Ortsausgang in Richtung Gallen. Das westliche Teilstück des Flurstücks 195/55 und die daran anliegenden Flurstücke 207/56 und 207 werden bereits zu Wohnzwecken und für Nebengebäude genutzt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung „Am Teichweg“ befindet sich im östlichen Teil des Ortsteils Ochelmitz der Gemeinde Jesewitz. Das in den Innenbereich aufzunehmende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.492 m² und liegt südlich an der Teichstraße und umfasst die Flurstücke 198/48, 195/55, 206/50, 54/3 und 128/20 (tlw) der Gemarkung Liemehna Flur 5. Im Westen der Flurstücke 195/55, 206/50 und 54/3 verläuft die westliche Grenze des Geltungsbereichs direkt unter anderem an dem Wohngebäude der Liemehnaer Straße 2 und dem unbefestigten „Teichweg“ entlang. Das Flurstück 128/20 wird teilweise in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die übrigen Geltungsbereichsgrenzen orientieren sich an den äußeren Grenzen der Flurstücke 198/48.

- im Norden: Flurstücke, 34/5 und 193/57 (Verkehrsflächen, „Liemehnaer Straße“ und „Teichstraße“)
- im Osten: Flurstück 128/20 (landwirtschaftliche Flächen und Grünland)
- im Süden: Flurstück 128/20 (landwirtschaftliche Flächen und Grünland)
- im Westen: Flurstück 79/1 und 54/2 (Wohnbebauung und Straßenverkehrsfläche, „Teichweg“)

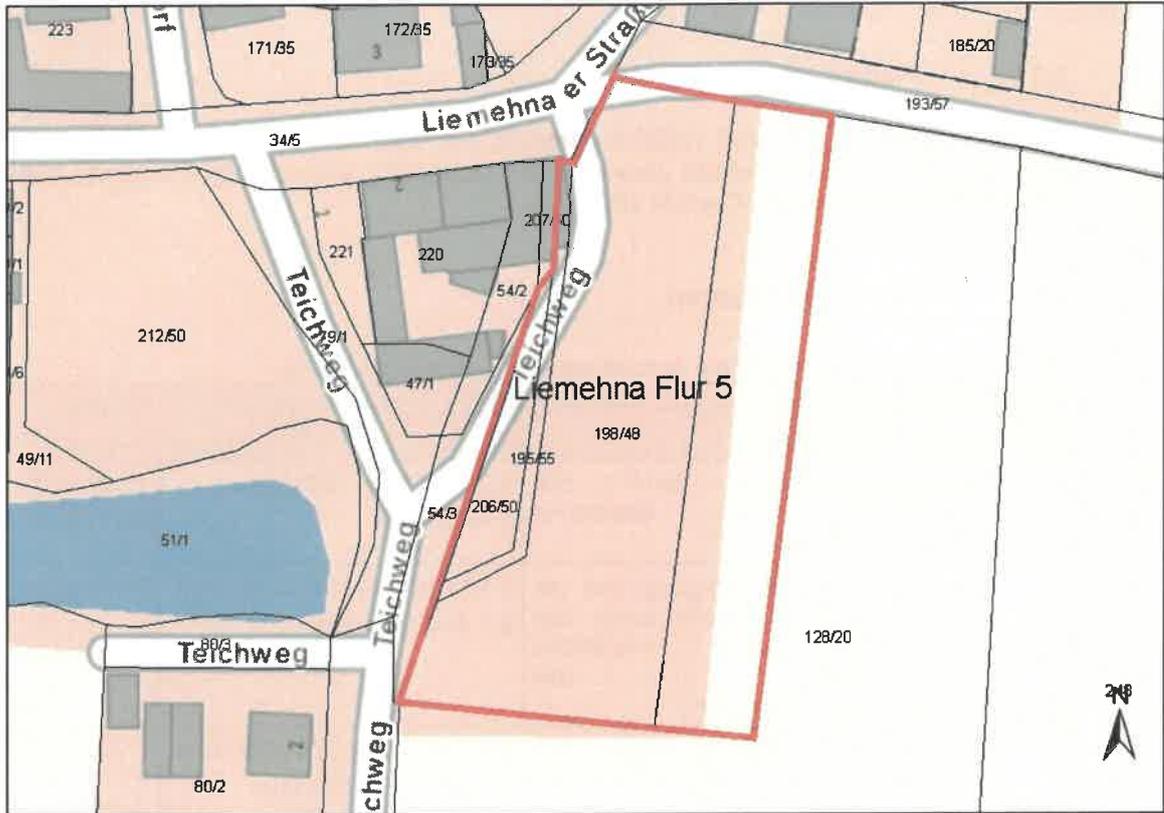


Abb. 2: Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2021, ohne Maßstab)

 räumlicher Geltungsbereich

3 Bearbeitungsverfahren

3.1 Plangrundlage

Die Satzung ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz, OT Ochelmitz, Gemarkung Liemehna (Stand März 2021, bereitgestellt durch GeoSN 2021).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	17.09.2020 & 06.11.2020
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	06.05.2021
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	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Ergebnisse der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
8. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB	

4 übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Westsachsen (2008)
- Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen (2020)

4.1 Landesplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) führt unter Ziel 2.2.1.4 aus, dass neue Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig sind, insofern sie in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt dabei bei den Gemeinden. Diese haben bei Festlegungen hinsichtlich der Abrundung und Ergänzung des Innenbereichs gemeindliche Spielräume, da gemäß der Begründung zu Ziel 2.2.1.4 die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören.

4.2 Regionalplanung

Ochelmitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Jesewitz. Diese befindet sich gemäß dem REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Eilenburg im Osten und dem Grundzentrum Taucha im Südwesten. Vom Ortsteil Ochelmitz aus ist das Mittelzentrum Eilenburg über die Kreisstraße K 7423 und die Staatsstraße S 4 in ca. 9 km Entfernung zu erreichen. An das in etwa 8 km entfernte Grundzentrum Taucha ist der Ortsteil Ochelmitz über die Kreisstraße K 7422 und die Bundesstraße B 87 angebunden. Darüber hinaus ist im weiteren Verlauf der Bundesstraße B 87 auch eine schnelle Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig gegeben.

Die Ergänzungssatzung umfasst fünf Flurstücke und ist damit unbedeutend für das Verhältnis von demographischer Entwicklung und Baugebietsausweisung für den Ortsteil Ochelmitz. Die beabsichtigte maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers sowie die damit verbundene Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur dienen der Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils.

Ziel Z 4.4.1 des REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) legt fest, dass der Bodenverbrauch auf das unabdingbare notwendige Maß zu minimieren ist. Daher ist bei Neubebauung gemäß Ziel Z 5.1.2 eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken. Landschaftsbestandteile, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen, sollen gemäß Ziel Z 5.1.9 erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Durch die bessere Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur wird diesen Zielen Rechnung getragen. Darüber hinaus stellen die festgelegten Regelungen zur Überbaubarkeit der Flächen (vgl. Punkt 8.3 „Maß der baulichen Nutzung“) sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Punkt 9.4 „Kompensation des Eingriffes“) die Einbindung der Ziele der Regionalplanung in die Satzung sicher.

Aktuell befindet sich der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN im Genehmigungsverfahren und wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen. Aus dem Satzungsbeschluss zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020) mit Stand vom 11.12.2020 sind allerdings keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche das Vorhaben zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Teichweg“ berühren.

4.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West für die Gemeinde Jesewitz, genehmigt am 26.03.2018, ist die Fläche des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Durch die Eingliederung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sichergestellt, die Einbeziehung in den Innenbereich entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde.

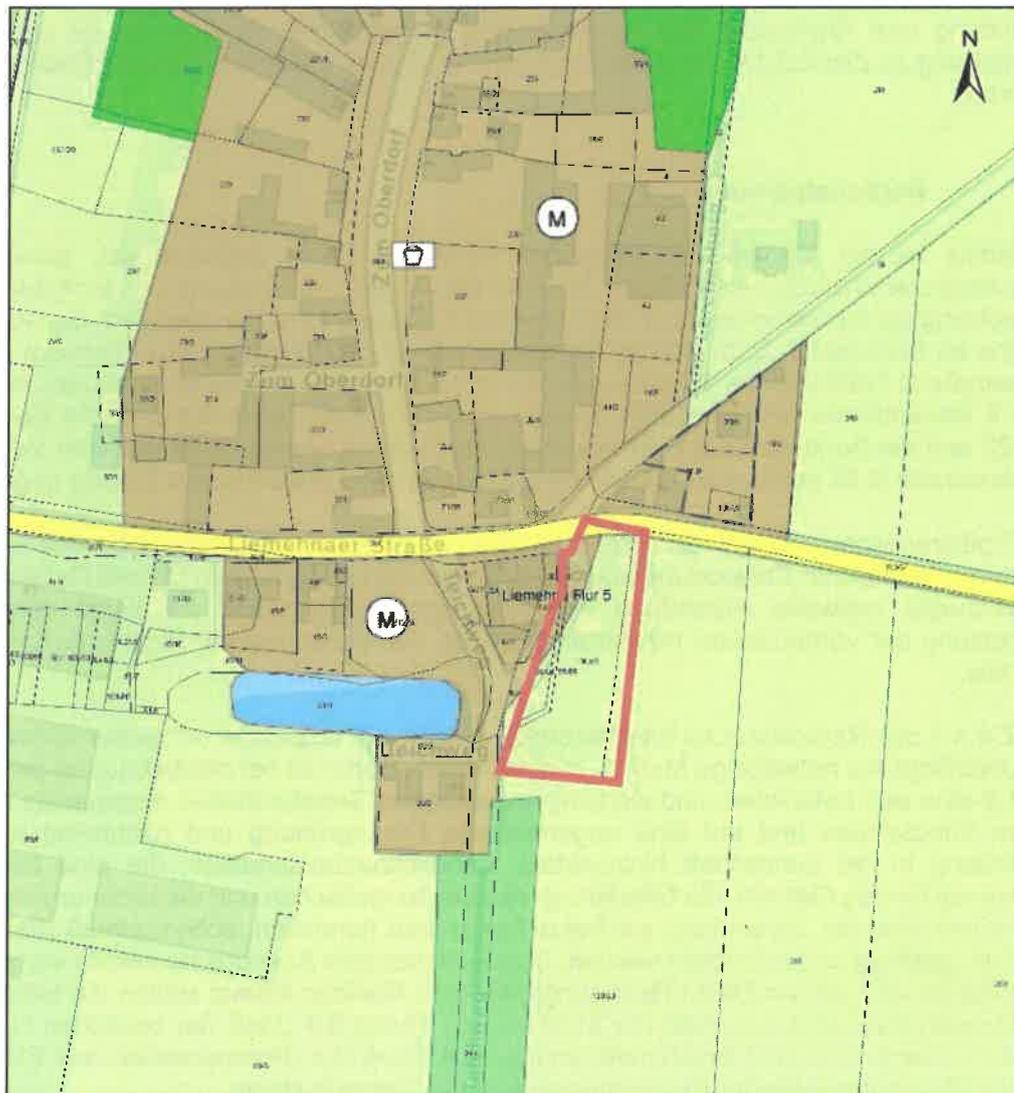


Abb. 3: Auszug aus dem FNP des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West
(aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem, ohne Maßstab)

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebiets

Im Norden des Geltungsbereichs verläuft die Teichstraße, westlich befinden sich Grünflächen und Wohnbebauung sowie der Teichweg, südlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Grün- und Nutzflächen. Südlich der Liemehnaer Straße stehen Lagerhallen eines landwirtschaftlichen Betriebes und eine Biogasanlage.

Westlich des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 79/1 und 54/2 liegen bereits Wohnnutzungen vor. Hier befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit eingeschossigen Nebengebäuden und. Die Flächen des Flurstücks 54/3; 195/55, 198/48 sowie des Flurstücks 206/50 werden gegenwärtig als privater Grünfläche sowie auch als Straßenverkehrsfläche des unbefestigten „Teichweg“ genutzt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstücks 198/48 ein kleineres eingeschossiges Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 16 m².

Durch die direkte Lage an der „Teichstraße“ und „Teichweg“ ist eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets gegeben. Diese wird voraussichtlich von Norden her von der Straße „Teichstraße“ erfolgen. Die genannten Verkehrsflächen sind im Norden und Osten außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 34/5; 193/5 und innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 195/55 und 206/50 vorzufinden. Im Osten und Süden grenzt das Flurstück 128/20 an den Geltungsbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Die Fläche ist derzeit eine landwirtschaftliche Grün- und Nutzfläche und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt.

5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 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.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. Meldepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

5.4 Verkehrserschließung/Zuwegung

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche „Teichstraße“ erschlossen. Diese wiederum verbindet in den Fortsetzungen Ochelmitz mit den Ortsteilen Liemehna und Gallen der Gemeinde Jesewitz. Über Gallen führt die Straße weiter in östlicher Richtung zu dem Ortsteil Jesewitz in ca. 3 km und auf die B87.

Zudem verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Straße „Teichweg“. Die Zufahrt zum Plangebiet wird voraussichtlich von dieser Straße erfolgen, wodurch die verkehrliche Erschließung gegeben ist. Die Straße „Teichweg“ ist derzeit nicht asphaltiert und verfügt über eine Schotterdecke. Eine verkehrliche Erschließung ist somit gegeben. Die Erschließung der Straße durch die Gemeinde ist derzeit nicht geplant.

5.5 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Versorgungsverbands Eilenburg-Wurzen (VEW) als zuständiger Wasserversorger. In Abhängigkeit der perspektivischen Bebauung sollen von diesen ausgehend entsprechende Grundstücksanschlüsse hergestellt bzw. bereits vorhandene Anschlüsse genutzt werden.

5.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes ist Aufgabe der Gemeinde Jesewitz. Für das Gebiet der Ergänzungssatzung ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen.

Die entsprechende Anlage der Löschwasserversorgung liegen im Bereich des Teichwegs ca. 15 Meter entfernt am Plangebiet an. Der Umkreis von 300 m um das Plangebiet schließt den gesamt Ortsteil Ochelmitz ein. Somit befinden sich die bestehenden Versorgungsanlagen für Löschwasser innerhalb des erforderlichen Radius gemäß DVGW W405. Auf den angrenzenden Wohngrundstücken kann die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen werden. Die entsprechende zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen.

5.7 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) als zuständiger Leitungsträger. Ein Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abwasserentsorgung ist möglich.

5.8 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, zu verdunsten oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Eine Entwässerungslösung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE (HÜK 200) besteht der Untergrund aus Lockergestein und die Durchlässigkeit des Bodens wird mit 10^{-5} bis 10^{-3} m/s angegeben. Gemäß der Richtlinie „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (ATV – DVWK) liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa bei einem k_f -Wert von 10^{-5} bis 10^{-3} m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich wird damit grundsätzlich ermöglicht. Um standortkonkrete Aussagen für das Plangebiet treffen zu können wird empfohlen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine hydrogeologische Untersuchung nach DIN 18 130 zum Nachweis der Durchlässigkeit des Untergrunds und zur Bemessung der Versickerungsanlagen durchzuführen. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005).

Der Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist gemäß § 55 Abs. 3 Nr. 6 SächsWG genehmigungsfrei. Solche Anlagen bedürfen nur der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde, wenn die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen nicht erfüllt sind.

5.9 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

5.10 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes.

5.11 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Deutsche Telekom AG als Eigentümerin des Festnetzes.

5.12 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Nordsachsen für das Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Delitzsch (AWS DZ 2018) sind Eigentümer von im Entsorgungsgebiet liegenden Grundstücken, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) – eine

Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

6 Festsetzungen

6.1 Ergänzungsfläche

Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die Ergänzungsfläche ist durch die angrenzende und der bereits vorhandenen 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 Ochelmitz geschaffen. Dies entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde Jesewitz.

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.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung der Überbaubarkeit der Ergänzungsfläche ist unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bebaute Bereiche möglichst dicht bebaut werden sollten, um eine Ausuferung auf landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.

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 Grundstückfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Baugrenze festgesetzt. Die Abstandsflächen zu den Flurstücksgrenzen betragen mindestens 3 m und richten sich nach § 6 Abs. 5 SächsBO. Zum Schutz des Bodens ist an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Zone für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die einen Raum zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der Baugrenze von 13 m bis 29 m festsetzt. Damit wird auch die siedlungsstrukturelle Geschlossenheit der zusammenhängenden Bebauung des OT Ochelmitz geordnet.

Im nördlichen und westlichen Geltungsbereich wird das Baufenster an die bestehenden Straßenverkehrsflächen mit einem Abstand zum Baufenster von 3 Metern angepasst.

6.5 Verkehrsflächen

Die Grundstücke sollen über die „Teichstraße/“ sowie dem „Teichweg“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die Anforderungen an das Freihalten einer Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14 090 sind über die „Teichstraße“ ebenfalls erfüllt.

7 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Geltungsbereich:	4.492,5	100,0
bebaubare Grundstücksfläche inkl. Überschreitungen gem. GRZ	1.684,5	37,5
nicht bebaubare Grundstücksfläche	2.807,5	62,5
Summe	4.492	100

8 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

8.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Erfassung der Bestandssituation (Biotop-/Nutzungstypen) erfolgte am 12.04.2021 unter Verwendung der Biotoptypenliste Sachsen (LFULG 2010) im Abgleich mit der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2009).

Das Plangebiet weist eine stillgelegte Gartennutzung bis ca. ins 2000 auf. Der südliche Teil des Gebietes liegt seither brach, wohingegen der nördliche Teil weiter genutzt wurde. Durch die Nutzungsaufgabe des südlichen Bereiches haben sich nährstoffreiche Ruderalgesellschaften mit Brennnessel und Brombeere ausgebreitet. Zudem haben sich sukzessive Gehölze angesiedelt, darunter Holunder, Weide, Erle sowie eine Esche. Weiterhin befinden sich noch Koniferen, Obstgehölze sowie ein Walnussbaum auf dem Grundstück.

Der südliche Bereich des Plangebietes lässt sich als sonstige ruderale Grünanlage mit waldartigem Baumbestand >30 % charakterisieren.



Abb. 4: südliche Teilfläche mit sonstiger ruderaler Grünanlage

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird zum Teil als Parkplatz genutzt um Altglas (Altglas Container) abzuladen bzw. zu bergen. Die Fläche in dem Bereich ist nicht versiegelt, jedoch stark verdichtet und vegetationsfrei. Dieser Bereich ist als anthropogen genutzte Sonderfläche zu charakterisieren.



Abb. 5: nördliche anthropogen genutzte Sonderfläche

Der übrige Teil des Plangebietes, der noch Beeteinfassungen beinhaltet wird sporadisch gärtnerisch genutzt. Es existiert ein Komposthaufen und die Grünflächen werden, wenn auch sporadisch, gepflegt. In diesem Bereich ist die Ausbreitung ruderaler Pflanzenarten weniger stark als im südlichen Bereich des Plangebietes. Der mittlere Teil des Plangebietes ist daher als Garten- und Grabeland einzustufen.



Abb. 6 & 7: Garten- und Grabeland mit Beeteinfassung und Komposthaufen



Abb. 8: Luftbild mit Biotoptypen

8.2 Beschreibung der Vorhaben und des sich daraus ergebenden Eingriffs

Im Zuge der Ergänzungssatzung soll das Plangebiet in den Innenbereich der Ortschaft Ochelmitz eingegliedert und als Bauland ausgewiesen werden. Der bebaubare Bereich wird den westlichen Bereich des Plangebietes von Norden nach Süden einnehmen. Der östliche Streifen hin, in Richtung Acker, soll unbebaut bleiben. Demnach sind von der Planung die Biotope sonstige ruderales Grünfläche mit waldartigem Baumbestand > 30%, Garten- und Grabeland und anthropogen genutzte Sonderfläche betroffen.

In wie weit Gehölze für die Umsetzung der Planung betroffen werden, kann zum derzeitigen Kenntnisstand nicht abgesehen werden. Diese sind demnach im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren über die Gehölzschutzsatzung (Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile – Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Jesewitz“ vom 11. Oktober 1994, in der aktuellen Fassung vom 18.10.2001) entsprechend zu betrachten und zu kompensieren.

Mit der Ergänzungssatzung wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,25 zzgl. 50% Nebenanlagen festgesetzt, wodurch rund zusätzliche 1.684,5 m² Bodenversiegelungen zulässig werden.

8.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Einfachfall SMUL (2009)

Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit des Untersuchungsaufwandes wurde festgestellt, dass bei den vorliegenden Vorhaben die Voraussetzungen für den Verzicht auf eine ausführliche gutachterliche Untersuchung vorliegen. Aufgrund der geringen Komplexität und Größe der Eingriffe wird im Folgenden eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung nach Einzelfall 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 Biotope 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 der Bodenfunktionen und des Biotopbestandes.

Da die nicht biotoptypenbezogenen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit / biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen / Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion / Filter- und Pufferfunktion) des Bodens im Plangebiet eine geringe bis mittlere Funktionseignung aufweisen, sind sie bei der funktionsbezogenen Bewertung entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) nicht als besondere Bodenfunktionen durch einen Funktionsminderungsfaktor zu berücksichtigen.

Daraus resultiert lediglich die Wertminderung der Ausgangsbioptypen, die im Zuge der Bilanzierung zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (vgl. Tab. 2). Werte und Funktionen besonderer Bedeutung sind demnach vom Vorhaben nicht betroffen. Die Anwendung des Formblattes II aus SMUL (2009) ist somit nicht erforderlich.

Durch die geplanten Vorhaben ergibt sich in Summe eine Wertminderung von **4.742 Werteinheiten**, welche kompensiert werden müssen.

8.4 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in *gleichartiger* Weise wiederhergestellt. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die Funktionen des Naturhaushalts in *gleichwertiger* Weise wiederhergestellt sind. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auch als sogenannte Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.