

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Frauendorfer Hauptstraße" OT Frauendorf, Stadt Frohburg

## - Satzungsbeurteilung -



**Fassung:** Entwurf zur erneuten Beteiligung von berührten Trägern und der Öffentlichkeit  
November 2020

**Bearbeiter:** **ibb** Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz  
Untere Aktienstraße 12  
09111 Chemnitz  
Dipl.-Ing. Rico Bergmann (Landschaftsarchitekt)

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>SATZUNGSTEXT</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SATZUNGSBEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Anlass, Ziel und Abgrenzung</b> .....	<b>5</b>
2.1.1	Derzeitige Nutzungsstruktur .....	5
2.1.2	Erschließung .....	5
2.1.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	8
2.1.4	Altlasten/ Kampfmittel/ Altbergbau .....	9
<b>2.2</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Bestimmungen</b> .....	<b>10</b>
2.2.1	Flächennutzungsplan.....	10
2.2.2	Regionalplanung.....	10
2.2.3	Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz.....	11
2.2.4	Schutzgegenstände nach Sächsischem Naturschutzgesetz.....	11
2.2.5	Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes.....	11
2.2.6	Sonstige Schutzgebiete .....	11
2.2.7	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung.....	11
2.2.8	Denkmalschutz .....	13
2.2.9	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände .....	13
2.2.10	Geologie und natürliche Radioaktivität .....	14
2.2.11	Immissionsschutz .....	16
<b>2.3</b>	<b>Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung</b> .....	<b>16</b>
<b>2.4</b>	<b>Vorhandene Planungen im Ortsteil</b> .....	<b>18</b>
<b>2.5</b>	<b>Bedarf</b> .....	<b>18</b>

Anlagen

Lageplan

Stellungnahme zur Abschätzung möglicher Geruchsimmissionen

## 1 SATZUNGSTEXT

Die Stadt Frohburg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. Seite 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist sowie i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Frohburg vom .. . . . . folgende Ergänzungssatzung:

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten Ortsteile, umfassen die Flurstücke 132/1 und 142 der Gemarkung Hermsdorf jeweils anteilig in einer straßenbegleitenden Breite von 52 m und werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gelten zusätzlich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend der Planfassung zum Satzungsbeschluss.

### § 3 Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,20 sowie Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, entspricht den Anforderungen des Immissionsschutzes, stellt eine sehr geringe Dichte gemäß der umliegenden Bebauung sicher und fügt die Bebauung angemessen in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Zudem wird auf diese Weise der bauliche Maßstab der südwestlich angrenzenden Bebauung fortgeführt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Schaffung eines abgerundeten Ortsrandes entlang der Straße gesichert.

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, die der Bebauung der Umgebung entsprechen.

Vor Beginn jeder Maßnahme mit Eingriffen in den Boden ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, einzuholen.

I. V. m. § 9 (2) BauGB sind Hochbauten im Geltungsbereich unzulässig, bis eine Erweiterung der Ortsdurchfahrt so erfolgt, dass die geplanten Hochbauten sich im Erschließungsbereich befinden.

**§ 4 Naturschutzrechtliche Kompensation**

Aufgrund der Umwandlung der bisher als Grünland genutzten Landwirtschaftsflächen zu Wohnbauland ist eine Kompensation notwendig. Diese wird als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form einer Streuobstwiese mit extensiv genutzter Wiese hergestellt. Es sind hochstämmige Obstbäume im Reihen- und Pflanzabstand von 5,0 m bis 7,5 m in versetzter Pflanzung herzustellen.

**§ 5 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **2 SATZUNGSBEGRÜNDUNG**

### **2.1 Anlass, Ziel und Abgrenzung**

Die Frauendorfer Hauptstraße befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Frauendorf, innerhalb der Gemarkung Hermsdorf, in der Gemeinde Frohburg. Der Geltungsbereich umfasst eine fast parallelogrammförmige Fläche von 0,824 Hektar und befindet sich zwischen historischer Bebauung westlich sowie Einzelbebauung nordöstlich. Er umschließt einen rd. 50m tiefen straßenbegleitenden Bereich von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Als Weiterführung der westlich verlaufenden Einfamilienhausbebauung, entlang der Frauendorfer Hauptstraße, soll der im Geltungsbereich dargestellte Teil dieser ca. 170 m langen Lücke im Außenbereich, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Ziel ist es, auf dem Grundstück 132/1 der Gemarkung Hermsdorf insgesamt zwei Einfamilienhäuser zur Nutzung als Eigenbedarf herzustellen. Zudem umfasst der Geltungsbereich das Flurstück 142. Dieser ist als Teil der größeren Baulücke in diesem Zuge ebenfalls zu betrachten und städtebaulich zu ordnen. Dies sollte zum Ziel haben, die gesamte Lücke einer Bebauung zuzuführen. Die Entwicklung umfasst somit eine kleinteilige lokal angepasste Fortsetzung des Bestandes. Durch die Wohnbauentwicklung kann die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet werden. Dadurch wird keine Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich hinaus oder die Verfestigung von Splittersiedlungen vorgenommen.

In Anbetracht der Ergebnisse der Immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme konnte das Baufenster aber nicht auf das Flurstück 142 erweitert werden. Ebenfalls ist eine Kompensationsmaßnahme notwendig, die in den Geltungsbereich einbezogen werden soll.

#### **2.1.1 Derzeitige Nutzungsstruktur**

Beide Grundstücke in der Lücke werden derzeit überwiegend als Dauergrünland genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht schon seit langem. Südlich des Geltungsbereiches sind zugleich kleine Auenwäldchen vorhanden. Weiter im Westen schließt sich zunächst eine lockere dann in Richtung Frauendorf eine weiter verdichtende Wohnbebauung an.

In der umliegenden Umgebung ist ein Landwirtschaftsbetrieb gelegen. Hierdurch kann es zu Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung kommen. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt, dass unter Punkt 2.2.11 erläutert wird.

#### **2.1.2 Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße K 7990 "Frauendorfer Hauptstraße". Der Geltungsbereich befindet sich südlich der K7990 außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teiles der Ortsdurchfahrt im Ortsteil Frauendorf. Die Ortsdurchfahrt erstreckt sich von Netzknoten 4941 023 Station 1,369 bis Netzknoten 4941 023 Station 2,666. Damit beginnt die Ortsdurchfahrt derzeit in etwa Höhe des Hauses Nr. 73.

Damit besteht für den Geltungsbereich nach § 24 (1) SächsStrG ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Um mit diesem Sachverhalt umzugehen soll die Ortsdurchfahrt so erweitert werden, dass die direkten Zufahrten zu den Baugrenzen sich im Erschließungsbereich befinden. Die Erweiterung der Ortsdurchfahrt wird in einem gesonderten Verfahren geführt. Um mit diesem Belang umzugehen wurde die Zulassungsvoraussetzung bis zum Eintreten bestimmter Umstände gemäß § 9 (2) BauGB „Hochbauten im Geltungsbereich sind unzulässig, bis eine Erweiterung der Ortsdurchfahrt so erfolgte, dass die geplanten Hochbauten sich im Erschließungsbereich befinden“ in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Um ein höheres Maß an Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, wurde die Ortstafel bereits versetzt.

Da das geplante Baufeld parallel zur Kreisstraße K7990 verläuft, ist zu beachten, dass anfallendes Oberflächenwasser aus Zufahrtbereich der künftigen Grundstücke nicht auf den Kreisstraßenbereich gelangt. Diese sind bei Erfordernis über eine Entwässerungseinrichtung zu fassen, unter Beachtung geltender Bestimmungen abzuleiten oder auf dem Grundstück versickern zu lassen. Für die Benutzung der K7990 zum Zwecke der versorgungstechnischen Erschließung der künftigen Grundstücke ist mit dem Straßenbaulastträger vor Beginn der Arbeiten ein diesbezüglicher Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen.

Die Ortslage Frauendorf befindet sich innerhalb des Versorgungsverbandes Grimma/Geithain, welcher sich für die Versorgung der gesamten Gemeinde Frohburg mit Wasser, aber nur für den Ortsteil Frauendorf innerhalb der Kommune zur Abwasserentsorgung verantwortlich zeichnet.

Die Planung der Abwasserentsorgung unterliegt der Genehmigungspflicht durch die Untere Wasserbehörde und ist im auf die Ergänzungssatzung folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der unmittelbare Satzungsbereich ist trinkwassertechnisch nicht erschlossen. Um ihn trinkwassertechnisch zu erschließen, ist der Neubau einer Trinkwasserversorgungszuleitung von der Frauendorfer Hauptstraße her erforderlich. Die trinkwassertechnische Erschließung und die daraus entstehenden Kosten werden auf den Erschließungsträger (Bauherr) übertragen. Für die trinkwassertechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und KWW abzuschließen. Grundlage sollte eine Entwurfsplanung sein. Der Anschluss des Plangebietes sollte von der nördlich der Kreisstraße K 7990 verlaufenden Trinkwasserleitung DN 150 AZ aus erfolgen. Es wäre eine TWL DN 80 PE 90x8,2 mit Schweißverbindung zu planen. Am Ende der Leitung ist ein Unterflurhydrant Typ AD vorzusehen. Leitungen in privaten Grundstücken sind dinglich zu Gunsten der KWW zu sichern. Hausanschlussleitungen werden nicht Bestandteil der Erschließung. Diese werden gemäß dem Anschlussverfahren des Versorgungsverbandes Grimma-Geithain erstellt.

Bezüglich der Löschwasserversorgung gilt für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs für Wohngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete.

## Ergänzungssatzung "Frauendorfer Hauptstraße" OT Frauendorf Satzungsbegründung

Hierbei ist zu beachten, dass die Löschwasserentnahmestelle maximal 300 m vom Bauvorhaben entfernt sein darf und allein die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung stellen muss. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereichs erweist.

Für Löschbereiche mit einer Zahl der Vollgeschosse bis 3 (Festsetzung 2) und einer Geschossflächenzahl von 0,3 bis 0,7 (Festsetzung 0,2) gelten folgende Löschwasserbedarfe bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung.

**klein** (feuerbeständige, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen (s. DIN 4102)) 48 m<sup>3</sup> / h

**mittel** (Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen (s. DIN 4102)) 96 m<sup>3</sup> / h

**groß** (Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken (z. B. dichter Baumbewuchs etc.)) 96 m<sup>3</sup> / h

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung kann das vorhandene Löschkonzept für den Ortsteil Frauendorf den Grundschutz gewährleisten. Der Stadt Frohburg steht eine leistungsfähige örtliche Feuerwehr u. a. mit folgenden Einsatzfahrzeugen, die zum Teil Wasser mitführen, für den Erstangriff zur Verfügung.

- Frohburg: LF 16/12 (1.600 l) und DL AK-LF (2.000 l)
- Eschefeld: LF 16/12 (2.000 l) und TLF 16 - W50 (2.000 l)
- Flößberg: TLF 16/25 (2.500 l)
- Frankenhain: TSW-W/Z (500 l)
- Prießnitz: TSF
- Tautenhain: LF 16 (200 l)
- Roda: TSF-W (500 l)
- Schönau: TSF

Die Zugänglichkeit des Grundstückes ist über die Frauendorfer Hauptstraße gewährleistet. Anschlussmöglichkeiten für Fernwärme bestehen nicht.

Stromversorgungsanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft zwischen der nördlichen Grenze und dem Baufenster eine Niederspannungsleitung zwischen Beleuchtungsanlagen. Zentral verläuft durch das Flurstück 142 Richtung Süden eine unterirdische Mittelspannungsleitung und schneidet das Flurstück 132/1 im Bereich der Kompensationsfläche am Kontaktpunkt MFI2759V. Sollten Umverlegungen notwendig werden, so ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen.

Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden. Kabeltrassen sind 2,0 m Schutzstreifen zu beachten.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Somit ist die stromseitige Erschließung möglich. Hierfür sind Erschließungsverträge zum gegebenen Zeitpunkt zwischen Bauherren und Medienversorgern erforderlich.

Die Abfallentsorgung ist über die Frauendorfer Hauptstraße gesichert.

Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen.

Im Zuge der durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren ist der erneute Nachweis der gesicherten Erschließung für die trinkwasserseitige Versorgung sowie die Entsorgung der anfallenden Abwasser und des Niederschlagswassers in Form schriftlicher und aktueller Stellungnahmen der zuständigen Zweckverbände vorzulegen. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Veolia Wasser Deutschland GmbH bereits den Aussagen der Satzung zugestimmt. Weitere Inhalte der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung wurden oben ausgeführt.

Ebenfalls ist die Versorgung mit Elektrizität nachzuweisen.

Am Planbereich befinden sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze Telekommunikationslinien der Telekom, bei denen es sich um eine oberirdische Leitung handelt. Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem Netz sind weiterhin zu ermöglichen. Bei Bauausführungen (insbesondere Kompensationspflanzungen) ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle einer Störung) der ungehinderte Zugang zu den Anlagen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen der Anlagen der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Medienversorger sind zu beachten. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Gesonderte Aufträge können bei dem Versorger eingebracht werden.

### 2.1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke 132/1 und 142 befinden sich in privatem Besitz. Eine Teilung parallel zur Straße ist nicht vorgesehen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt dazu kommen, dass eine Teilung ein ‚gefangenes‘ Grundstück erzeugt, ist die Zuwegung des sich im 'hinteren Bereich' befindende Grünlandfläche privatrechtlich zu klären und kann kein Teil der Satzung sein. Es ist möglich entlang der Grundstücksgrenzen Zuwegung zu schaffen. Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat gemäß § 918 BGB der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, einen Notweg zu dulden. Der Notweg über die Nachbargrundstücke ist damit ausgeschlossen. Auch die Bewirtschaftung und Pflege der Restfläche wäre weiterhin im Flurzwang über die Nachbargrundstücke möglich.

Mit der Abschneidung von öffentlichen Straßen wird der Restfläche jede eigenständige Entwicklungsmöglichkeit genommen. Indes wird darauf hingewiesen, dass es möglich ist bei



entsprechenden Absichten der Grundstückseigentümer vom öffentlichen Weg abgeschnittene Flurstücke zu bilden, entsprechende Zugangsmöglichkeiten zu gewährleisten.

#### 2.1.4 Altlasten/ Kampfmittel/ Altbergbau

Konkrete Hinweise zum Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet sind nach Informationen der zuständigen Kommune nicht bekannt. Es erfolgt der Hinweis, dass bei Auffinden von Kampfmitteln die zuständigen Behörden zu beteiligen sind.

Die durch die Planung berührten Flächen sind im Sächsischen Altlastenkataster bisher nicht erfasst. Somit liegt gegenwärtig kein Altlastenverdacht entsprechend § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz vor.

Während der Maßnahme auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z. B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz müssen Bodenbeeinträchtigungen und schädliche Bodenveränderungen (z. B. baubedingte Bodenverdichtung, Veränderungen des Bodengefüges, Belastung des Bodens und der natürlichen Bodenfunktion während der Bauphase) vermieden / eingeschränkt werden:

- für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz des Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung sind die baulichen, nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches vom Baubetrieb freizuhalten.
- Anwendung der DIN 18300 und DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens
- Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, wo vorhanden, im Bereich des Arbeitsstreifens abzuschleppen und seitlich innerhalb des zu genehmigenden Baustreifens zu lagern
- Bei bauzeitlich beanspruchten Flächen wie z. B. Errichtung von zeitweiligen Lagerflächen auf bisher unversiegeltem Boden, sind zum Schutz des Bodens entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z. B. Mutterbodenabtrag und sachgerechte Lagerung zur Wiederverwendung) und der ursprüngliche Zustand nach Beendigung der Baumaßnahme durch Rekultivierungsmaßnahmen (Lockerung, Auftrag Oberboden, Begrünung) wiederherzustellen.

Die Verwertung von überschüssigem Boden-, Aushub- und Rückbaumaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden.

Für die Herstellung natürlicher Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 Bundesbodenschutzverordnung i. V. m. den Zuordnungswerten Z0/Z0\* gemäß Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II, 1.2 Bodenmaterial; LAGA TR Boden 2004 einzuhalten.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu

entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 KrWG).

## 2.2 Übergeordnete Planungen und Bestimmungen

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Frohburg existiert ein genehmigter Flächennutzungsplan. In ihm werden die westlich und östlich gelegenen Areale als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Flächen des Geltungsbereiches sind als gemischte Baufläche - geplant dargestellt. Nördlich und südlich grenzen Flächen für Landwirtschaft an. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist für diesen Bereich bereits eine weitere städtebauliche Entwicklung zwischen der östlichen und westlichen vorhandenen Bebauung der Ortslage Frauendorf vorgesehen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung bodenrechtliche Spannungen erzeugt werden. Der geordneten städtebaulichen Entwicklung kann entsprochen werden, da mit der Bebauung von absehbar zwei Einfamilienhäusern das Ortsbild angemessen arrondiert wird und die bestehende Bebauung angemessen fortgesetzt wird. Zudem kann die derzeit eher überwiegende gewerbliche Nutzung entlang der Frauendorfer Hauptstraße (östlich der Kreuzung mit der Hermsdorfer Straße) ein größerer Anteil zur wohnbaulichen Nutzung entgegengesetzt werden.

Die Entwicklung entspricht den Zielvorstellungen der Kommune für diesen Ortsteil.

### 2.2.2 Regionalplanung

Zur Beschreibung der betroffenen Inhalte wird der Entwurfsstand des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2017 mit Stand vom 29.05.2015 herangezogen, da dieser die Bewertungsgrundlage zum absehbaren Zeitpunkt der Satzung 2019 sein wird.

Der Regionalplan schafft die Rahmenbedingungen zur ausreichenden Versorgung mit Flächenangeboten. Dabei ist vor allem auf eine effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme hinzuwirken. Dazu wird auch im Regionalplan bemerkt: *"Das Ziel einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme kann aber nicht durch völligen Verzicht auf Neuausweisungen realisiert werden. [... Es ist] den Bedürfnissen nach attraktiven und kostengünstigen Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen [... und] entsprechend begründeter Flächenbedarf weiterhin zu berücksichtigen."*

Ein besonderer Handlungsschwerpunkt für Wohnen und Gewerbe kommt den zentralen Orten als Wohnstandorte zu. In ihnen sind bedarfsgerecht Standortvoraussetzungen für einen überörtlichen Wohnungsbau zu schaffen (Z 1.3.3 und Z 1.3.4). Bodenverbrauchende Nutzungen (Z 4.1.3.1) sowie Inanspruchnahme von Flächen soll auf das unabdingbar, notwendige Maß beschränkt und mit einer, den Gegebenheiten angepassten Dichte, erfolgen. Der Regionalplan weist diesbezüglich mit Z 2.2.1.1 zusätzlich auf den Außenbereich hin. Der angemessenen Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft kommt dabei ein besonderer Stellenwert zu (Z 2.2.1.4).

In der Karte 13 "Raumnutzung" ist das Plangebiet gleichermaßen wie überwiegende Teile der Umgebung um die Ortslage Frauendorf außerhalb der Eulaaue als Vorranggebiet Wasserversorgung dargestellt.

### 2.2.3 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Schutzgebiete nach § 23 ff Bundesnaturschutzgesetz sind nicht durch die Planung betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgegenstände in diesem Sinne sind das FFH-Gebiet "Prießnitz - Teilfläche Prießnitz-Südwest", das Naturschutzgebiet Prießnitz und die Flächennaturdenkmale "Pfarrholz Prießnitz" sowie "Eulswiese" in 1 km nördlicher Entfernung.

### 2.2.4 Schutzgegenstände nach Sächsischem Naturschutzgesetz

Geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG sind im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Dauergrünland und um angrenzende Flächen an privaten Gartenbereichen in den Siedlungen. Südlich des Geltungsbereiches innerhalb der beiden betreffenden Flurstücke sind kleinere Wäldchen entlang des Jeßnitzbach vorhanden. In den Gehölzbeständen sind geschützte Biotope nach § 21 wie bspw. höhlenreiche Einzelbäume wahrscheinlich. Diese werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

### 2.2.5 Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes

Südlich und südöstlich des geplanten Baufeldes stockt Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) auf den Flurstücken 117a und 132/1 der Gemarkung Hermsdorf. Die Bestände umfassen Einzelflächen von 0,35 ha, 1 ha und 0,77 ha. Die Außengrenzen wurden anhand der topografischen Karte entlang der Kronentraufe eingetragen. Entsprechend § 25 (3) SächsWaldG ist mit Gebäuden ein Mindestabstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Es ragen Waldabstandsflächen in diesem Sinne durchschnittlich ca. 7 m in den östlichen und ca. 12 m in den südlichen Geltungsbereich hinein. Die Kompensationsmaßnahme bleibt bezüglich der Waldabstände unberührt, da diese keine Waldbestände i. S. d. SächsWaldG darstellen.

### 2.2.6 Sonstige Schutzgebiete

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A der Wasserfassungen Brunnen Flößberg, ESA I und ESA II. Dem Schutzgegenstand kann durch den angemessenen Umgang mit Abwasser Rechnung getragen werden. Dem Ziel zur Errichtung von Einfamilienhäusern entgegenstehende Rechtsvorschriften sind nicht bekannt.

### 2.2.7 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Für den Geltungsbereich ist innerhalb der Baufenster mit einem Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu rechnen. Für die Bewertung und Bilanzierung wird der 'Biotopwertansatz' gemäß Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen gewählt, da Funktionen ‚Verlust der biotischen Ertragsfunktion‘ besonderer Bedeutung betroffen sind. Veränderungen erfahren die Schutzgüter Arten und Biotope bezüglich der Lebensraumfunktion sowie das Schutzgut Boden bezüglich der biotischen Ertragsfunktion.

Eine besondere Bedeutung lässt sich jedoch nicht ableiten, da beispielsweise weder

- natürliche / naturnahe Lebensräume vorhanden sind,
- Lebensräume bedrohter Arten bekannt sind,
- besondere Biotopentwicklungspotentiale bestehen,
- die Entwicklung der Biotope mehr als 25 Jahre benötigen,
- geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG oder FFH-Richtlinie vorhanden sind oder
- bedeutende Grundwasser oder Oberflächenwasser anstehen.

Durch die Herstellung der Einfamilienhäuser mit Zufahrten, Stellflächen und Nebenanlagen wird das Dauergrünland vernichtet und versiegelt. Anhand der Ausprägung vor Ort ist es als intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte zu charakterisieren (CIR-BTLNK-Schlüssel: 41 200 oder 41 300; Biotoptypenliste 2004: 06.03.200).

Das Dauergrünland ist ausgleichbar und besitzt einen Biotopwert von 10 Punkten nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Innerhalb der Baugrenzen (Parallelogramm 15 m x 60 m) von 900 m<sup>2</sup> bedeutet dies einen Ausgangs-Biotopwert von 9.000 Punkten. Als Ansatz wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich vollständig überformt wird und die benannten Bedeutungen verloren gehen. Folglich wird hier von einem Planwert von 0 für den Bereich des Baufeldes ausgegangen womit der Ausgangs-Biotopwert gleichzeitig die Abwertung bedeutet.

Für den Verlust der biotischen Ertragsfunktion der sehr fruchtbaren Böden wird ein Funktionsminderungsfaktor von 2,0 vergeben. Multipliziert mit der Fläche von 900 m<sup>2</sup> sind dadurch weitere 1.800 Punkte anzusetzen. Somit beträgt der Gesamtverlust 10.800 Punkte. In Anbetracht der Flächenverfügbarkeit sowie der naturschutzfachlich sinnvollen Aufwertung und Gestaltung am Ort des Eingriffs soll eine Kompensation südlich des Baufensters auf dem Flurstück 132/1 erfolgen. Kabeltrassen (unter- und oberirdische) sind zu berücksichtigen. Es ist parallel zum Baufenster die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung auf dem Grünland vorzunehmen. Es sind hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Das Grünland der Wiese kann als Wiese (Beweidung) oder Rasen (Mahd) entwickelt werden. Bei einer Mahd sind höchstens zwei Schnitte mit dem ersten Mahdgang ab 15.06. eines jeden Jahres einzuhalten. Eine Düngung ist nicht zulässig. Diese Pflanzung bereichert die Landschaft und entwickelt das Grünland entlang des Jeßnitzbaches fort. Mit dem angepassten Mahdregime werden die Ansprüche von Fauna (insbesondere Wiesenbrütern) und Flora (blühenden Wiesenarten) beachtet. Die vorhandene Freileitung muss berücksichtigt werden, sodass ein gewisser Abstand zwischen den Bestandswäldchen und der Kompensationsfläche entsteht. Somit wird die mosaikartige Struktur entlang der Jeßnitzbachaue fortgesetzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und abgängige Bäume bei entstandenen Lücken am Standort zu ersetzen. In der gesamten dargestellten Kompensationsfläche ist der Wurzelraum zu erhalten und zu pflegen.

Die Einschätzung nach Handlungsempfehlung (CIR-BTLNK-Schlüssel: 67 000; Biotoptypenliste 2004: 10.03.000) mit dem Planungswert von 22 bedeutet gegengerechnet mit dem Ausgangsbiotop des oben genannten Dauergrünlandes mit dem Biotopwert 10 eine Aufwertung von 12 Punkten pro Quadratmeter. Folglich ist für die Kompensation von 10.800 Punkten eine Pflanzung von 900 m<sup>2</sup> notwendig. Diese ist mit der Darstellung der 75 m x 12 m umfassenden Kompensationsfläche abgesichert.

Bei einem Reihen- und Pflanzabstand von 5,0 m bis 7,5 m in versetzter Pflanzung resultiert somit eine Pflanzung von mindestens 23 hochstämmigen Obstbäumen.

Im Lageplan wird die Kompensationsfläche grafisch dargestellt. Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme soll mit der Genehmigungsplanung (Baurechterzielung durch Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB) in das Kompensationsflächenkataster KoKaNat eingetragen werden um die behördliche Kontrolle zu ermöglichen.

#### 2.2.8 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt nicht im Umfeld bekannter Kulturdenkmale. Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Dieser resultiert aus dem mittelalterlichen Dorfkern von Hermsdorf / Frauendorf [D-38130-01]. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Die Genehmigungspflicht ergibt sich 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 Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Dies stellt keine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei den zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörden rechtzeitig einzuholen.

#### 2.2.9 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Da die Rechtsfolge der Satzung begrenzt ist<sup>1</sup>, sind solche Belange ohne grundsätzliche, nicht zu beseitigende rechtliche Hindernisse<sup>2</sup> regelmäßig keine Versagungsgründe der Satzung selbst, jedoch im nachfolgenden Zulassungsverfahren zu klären. Im Einzelfall der Vorhabengenehmigung ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände im Sinne der Naturschutzgesetze eintreten und wie diese ausgeräumt werden können. Für die Einzelvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 39 ff BNatSchG, insbesondere des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im Satzungsverfahren ist bereits vorzusehen, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen könnten, jedoch nur mit geringer absehbarer Wahrscheinlichkeit eintreten. Dieser Konflikt ist davon unabhängig schon auf der Planungsebene durch die Beachtung des Belanges im Rahmen der Anstoßfunktion zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit der Satzung zu gewährleisten und die späteren Bauherren bei

---

<sup>1</sup> vgl.: Kommentar zum BauGB von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg EL 199, Nov. 2015, Randnummer 170

<sup>2</sup> vgl.: Kommentar zum BauGB von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg EL 199, Nov. 2015, Randnummer 170

etwaigen Schäden an bestimmten Arten und Lebensräumen nicht der Verfolgung wegen Verstoß gegen die Vorgaben des Umweltschadengesetzes (USchadG) auszusetzen (vgl. § 19 BNatSchG). Durch die Zulässigkeitsbestimmungen werden flächenintensive Eingriffe auf Grund und Boden nicht begründet.

Zum anderen bestehen Lösungsmöglichkeiten der Konflikte (z. B. angepasste Gebäudestellung, Schaffung von Ersatzquartieren), sodass keine 'nicht zu beseitigende rechtliche Hindernisse' bestehen, die der Satzung entgegenstünden.

Im Rahmen der Beantragung von Vorhaben ist in einer artenschutzrechtlichen Untersuchung im nachfolgenden Verfahren zu prüfen, inwieweit die nach aktuellem europäischem und deutschem Artenschutzrecht geschützten Arten durch ein solches Vorhaben beeinträchtigt werden können. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. Wildlebenden 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.

#### 2.2.10 Geologie und natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Aufgrund der Verabschiedung des Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§121-132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In den ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen und Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein.

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind, wird empfohlen, der jeweiligen Aufgabenstellung angepasste Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 durchzuführen. Ggf. erforderliche hydrogeologische Fragestellungen, wie z. B. die Klärung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes, sollten in die Baugrunduntersuchungen integriert werden. Geotechnische Berichte sollten u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerte) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG sowie gemäß § 49 WHG i. V. m. § 41 SächsWG bei der unteren Wasserbehörde mindestens 1 Monat vor Beginn die Arbeiten anzuzeigen. Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 SächsKrWBodSchG an das LfULG zu übergeben. In Auswertung des Geodatenarchivs liegt 130 m westlich des Plangebietes ein nutzbarer Bodenaufschluss mit Grundwasserstichtagstand vor. Bei Interesse können geologische Informationen über die Internetseite [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert werden.

Das Plangebiet befindet sich nach den Archivdaten und Geodatenbank des LfULG aus regionalgeologischer Sicht im Buntsandsteingebiet der Bornaer Senke. Laut Archivbohrung wird der Festgesteinsuntergrund durch Sandstein aus der Zeit des Buntsandsteins gebildet. Dieser ist Grundwasser führend und wird ab ca. 12 m Tiefe erwartet. Ab ca. 12 m bis 3 m unter Gelände wird der Sandstein von Schluffen und Sanden aus der Tertiärzeit überlagert. Die tertiären Sande bilden einen oberflächennahen Porengrundwasserleiter, die Schluffe stellen Grundwasser stauende Schichten dar. Geländenah steht wenige Meter mächtiger Geschiebelehm und -mergel an, in welchen Grundwasser führende eiszeitliche Kiessandlinsen und -lagen eingeschaltet sein können. Anhand des 130 m westlich gelegenen Archivaufschlusses wurde am 02.04.2004 nach einem Grundwasseranschnitt bei 12 m Tiefe ein Stichtagsgrundwasserstand von 2,26 m unter Gelände dokumentiert. Im Plangebiet stehen im Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine in Form von Karbonaten an. Aufgrund der Überdeckung der auslaugungsfähigen Gesteine sind jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Geländeoberfläche zu erwarten (Zone 3 – Verkarstung unkritisch).

Die Böden des Plangebietes weisen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit und ein sehr hohes Wasserspeichervermögen auf. Solche Böden sind besonders wertvoll und grundsätzlich vor jeglicher Versiegelung zu schützen. Die Baugrenze befindet sich im nördlichen, straßenseitigen Bereich des Geltungsbereiches. Nur hier soll eine Versiegelung stattfinden. Die Restfläche bleibt unversiegelt.

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich das Restloch der Sandgrube Frauendorf. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist (im östlichen Teil des Vorhabens) mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

#### 2.2.11 Immissionsschutz

Im Vorfeld der Aufstellung der Ergänzungssatzung hat sich die Stadtverwaltung intensiv mit dem zuständigen Landratsamt über absehbare Hinderungsgründe abgestimmt. Dabei wurde festgestellt, dass der Immissionsschutz ein solcher unüberwindbarer Hinderungsgrund sein könnte, sofern schädliche Geruchsentwicklungen berücksichtigt werden müssen und diese mit Maßnahmen nicht auszuräumen wären.

Dementsprechend wurde vor Aufstellung der Satzung eine Stellungnahme zur Abschätzung möglicher Geruchsimmissionen von dem Büro Müller-BBM GmbH erstellt um die Möglichkeit zur Bebauung abzuschätzen.

Das Gutachten kommt zu dem Resultat, dass Bebauungen innerhalb des Geltungsbereiches möglich sind. Diese sind jedoch außerhalb der 36teiligen Windrose bzw. außerhalb des Mindestabstandes anzuordnen, sodass ca. die Hälfte des Geltungsbereiches nicht bebaut werden können. In den Bereichen außerhalb der Windrose "kann davon ausgegangen werden, dass [...] keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu erwarten sind."

### **2.3 Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung**

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nennt der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zwei wesentliche Kriterien anhand derer beurteilt werden kann, ob ein unbebauter Bereich im Außenbereich der Aufstellung dieser Satzung zugänglich ist. Es darf sich einerseits nur um einzelne Außenbereichsflächen handeln, die in den Zusammenhang der bebauten Ortschaft einbezogen werden sollen und andererseits müssen diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein.

Absatz 5 des § 34 BauGB listet folgende weitere Voraussetzungen auf, die erfüllt sein müssen, damit eine Innenbereichssatzung aufgestellt werden kann:

Dies sind zum ersten die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, weiterhin, dass die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird, keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind und schließlich, dass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.



Da der Geltungsbereich zwei Grundstücke umfasst, keine FFH- und Vogelschutzgebiete von der Ergänzungssatzung betroffen sind und innerhalb des Geltungsbereichs keine Vorhaben umgesetzt werden können, die einer Prüfpflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegen (aufgrund geringe Grundstücksgröße, GRZ, anderweitiger Rechtsvorschriften) oder Störfallrelevanz besitzen sind die Voraussetzungen erfüllt.

Ebenso ist die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da mit der beabsichtigten Realisierung die straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung die geplante gemischte Baufläche gemäß Flächennutzungsplan umgesetzt werden kann. Die Wohnbebauung entspricht zudem der baulichen Prägung der organischen Siedlungsstruktur, die den städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung vorgibt.

Städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten, da der Standort von der Frauendorfer Hauptstraße aus erschlossen werden kann und alle notwendigen Medien bereits nahe anliegen.

Der Zusammenhang der Bebauung ist durch deutliche Prägung der zusammenhängenden Gebäudeabstände Frauendorfer Hauptstraße 71 und 73 sowie Hermsdorfer Straße 2 bis 40 gegeben. Die Lücke zwischen Hermsdorfer Straße 2 und der Bebauung an der Hermsdorfer Straße 3, 4 und 6 ist durch die Aue des Jeßnitzbaches der Bebauung entzogen. Für die fachliche Abschätzung des Zusammenhanges kann durch den Anschein vor Ort herangezogen werden, ob mehr oder weniger, als zwei bis drei Grundstücke eingefügt werden könnten. Sind höchstens zwei bis drei Parzellen sinnvoll einzufügen, ist ein Zusammenhang als Indiz anzunehmen. Wird dieses Maß überschritten ist der Zusammenhang des bebauten Ortsteils eher zu verneinen. Dabei ist immer die Wirkung vor Ort und nicht die exakte Maßzahl anzuwenden. Bei der Anwendung der von umgebenden Parzellengrößen ist der Zusammenhang des Ortsteils erkennbar.

Die Gebäude der Frauendorfer Hauptstraße Nr. 85 und 87 allein, stellen keinen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Mit der Ergänzungssatzung würde sich der Zusammenhang aber dann auch über diese beiden Gebäude erstrecken.

Ebenfalls ist die Prägung nach der Art der Nutzung einzuschätzen. Der landwirtschaftliche Produktionsstandort gegenüberliegend der Frauendorfer Hauptstraße ist deutlich dem landwirtschaftlichen Gewerbe zuzuordnen. Die weiteren Gebäude innerhalb der Gemarkung Hermsdorf sind überwiegend wohnbaulich genutzt, jedoch sind durch die historische Entwicklung der Waldhufenflur noch immer landwirtschaftliche Nutzungen (zumindest im Nebengewerbe) und kleinere Gewerbe (Schmiede, Gastronomie im historischen Vierseithof der Mühle) markant. Das Haus Nr. 85 östlich des Geltungsbereiches ist ein freistehendes Einfamilienhaus zur wohnlichen Nutzung. Jedoch überwiegt auch hier das flächengreifende Grundstück zum Gebäude mit Wohnhaus, Werkstatt und Lager Nr. 87 durch seine Lagerflächen für Baumaterialien. Somit kann von einer durch Wohnbau und landwirtschaftlichem Gewerbe gemischten Prägung insbesondere durch die zusammenhängende Bebauung in der Gemarkung Hermsdorf bis zum Wohnhaus Nr. 73 an der Frauendorfer Hauptstraße gesprochen werden. Mit der Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern in der breiten Lücke kann eine mehr oder minder paritätische Mischung gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan erzeugt werden.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erfüllt sind.

Das Einfügen der geplanten Bebauung in die Art der umgebenden Bebauung ist Teil des an die Satzung anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. Mit der Festsetzung zur Grundflächenzahl von 0,2 wurden Voraussetzungen zur angemessenen (geringen) Dichte beschrieben.

## **2.4 Vorhandene Planungen im Ortsteil**

Innerhalb der Ortslage Frauendorf besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Derzeit werden mehrere Baulücken (Flurstücke 66/3 bis 66/9 der Gemarkung Frauendorf) im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB veräußert bzw. sind bereits bebaut. Zur Vermarktung der Flurstücke wurde ein entsprechendes Schild an der K7990 aufgestellt.

## **2.5 Bedarf**

Es hat sich gezeigt, dass überwiegend ortsansässige die Grundstücke zum Eigenbedarf nutzen, die sich im Familienbesitz befinden. Es zeigt sich auch in der nahen Vergangenheit, dass insbesondere junge Familien nach Wohnbauland in den Ortsteilen der Stadt Frohburg fragen um Einfamilienhäuser zu errichten. Der Bedarf wird insbesondere durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan analysiert.

Die Bevölkerungsstatistik Sachsen zeigt, dass seit 2007 (11.195 Einwohner) zwar die Bevölkerung von Frohburg um 8 % (auf 10.296 Einwohner 2016) zurückgegangen ist, jedoch seit 2015 wieder ein Zuwachs zu verzeichnen ist. Dem gegenüber steht die Steigerung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner (gemäß Forschungsinstitut empirica AG, Berlin/Bonn, 2000 und 2004) um 15 % in der Zeit von 2004 zum Jahr 2020. Zugleich wird sich im Durchschnitt auch die Haushaltsgröße verringern, womit überschlägig ebenfalls ein weiterer Bedarf abgesehen werden kann.

Für die kleinteilige, lokale Entwicklung durch die Ergänzungssatzung kann somit abgeleitet werden, dass der Bedarf durchaus vorhanden ist.

Die Nachfrage an Bauplätzen, gerade von jungen Familien, die wieder in Ihre Geburtsorte zurück kommen steigt stetig. Der steigende Bedarf kann nicht durch genug Angebote an bebaubaren Grundstücken gedeckt werden. Es ist für die Dörfer von großer Wichtigkeit, dass junge Leute wieder in die Dörfer ziehen um den Alterungsprozess / demografische Entwicklung aufzuhalten und entgegen zu steuern.

Da die vorhandene Bebauung, Topographie (steile Hanglagen) und Überschwemmungsgebiete in der Ortslage im Ort keine ausreichende Bebauung im Hinterland zulässt, wird es notwendig, an geeigneten Stellen Bauland auszuweisen.