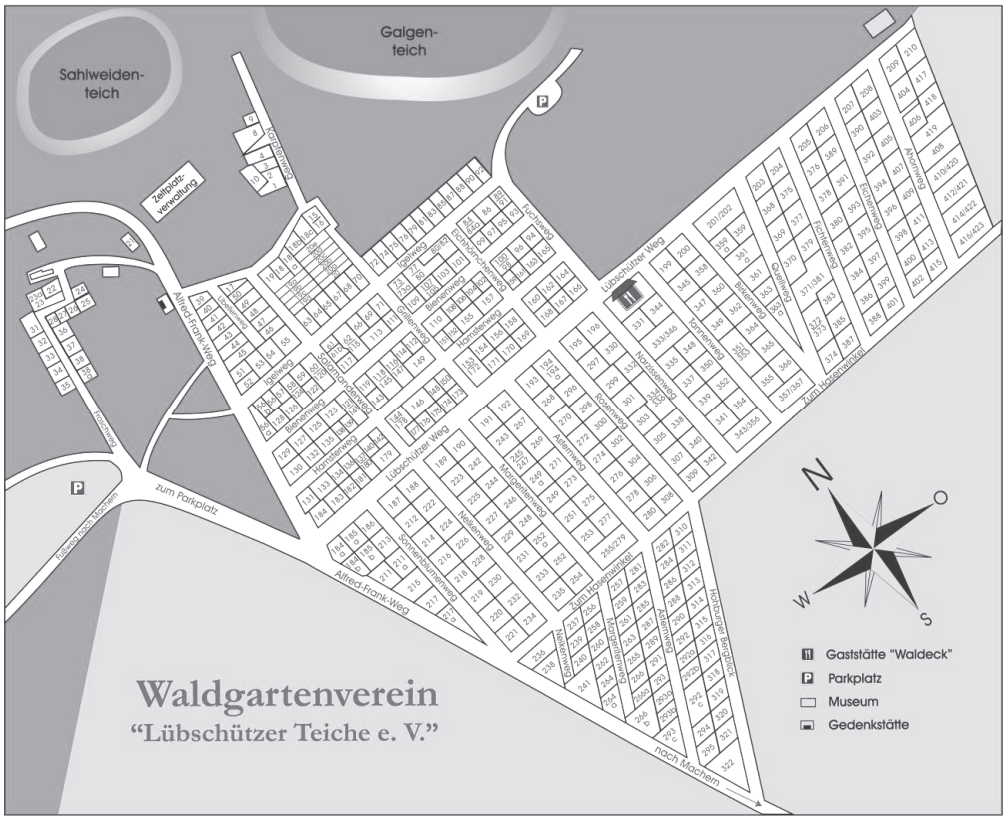
Gemeinde Machern

Bebauungsplan „Waldgartensiedlung Lübschützer Teiche“

Gemeinde: **Machern**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes



Auftraggeber:

Waldgartenverein
Lübschützer Teiche e.V.

Planverfasser:

DNR Daab Nordheim Reutler
Partnerschaft > Architekten
Stadt- und Umweltplaner

01.08.2018 / Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 10 (1) BauGB

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung 5

1. Lage und Größe des Plangebiets 5

2. Planungsanlass und -erfordernis 5

3. Ziele und Zwecke der Planung 6

4. Verfahren 6

B. Grundlagen der Planung 8

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 8

5.1 Historische Entwicklung 8

5.2 Topografie und Bodenverhältnisse 8

5.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 9

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 9

5.5 Soziale Infrastruktur 9

5.6 Technische Infrastruktur 9

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur 9

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 10

6. Planerische und rechtliche Grundlagen 11

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 11

6.1.1 Landesentwicklungsplan 11

6.1.2 Regionalplan 12

6.1.3 Flächennutzungsplan 13

6.1.4 Landschaftsplan 13

6.1.5 Bebauungsplan 13

6.2 Sonstige Planungen 14

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 14

6.2.2 Bevölkerungsprognose 14

6.2.3 Denkmalschutz 14

6.3 Eigentumsverhältnisse 14

6.4 Plangrundlage 14

7. Umweltbericht 15

7.1 Berücksichtigung von Umweltschutzzielen aus Gesetzen und Fachplanungen 15

7.2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen 16

7.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ... 17
7.2.2 Schutzgut Flora und Fauna, biologische Vielfalt ... 18
7.2.3 Schutzgut Boden ... 25
7.2.4 Schutzgut Wasser ... 28
7.2.5 Schutzgut Klima/ Luft ... 29
7.2.6 Schutzgut Landschaft ... 30
7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 31
7.2.8 Wechselwirkungen ... 32
7.2.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 32
7.2.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 34
7.2.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 35
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ... 35
7.3.1 Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase ... 35
7.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen ... 36
7.3.3 Kompensationsmaßnahme (K1) ... 37
7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 38
7.5 Zusätzliche Angaben ... 38
7.5.1 Technische Verfahren/ Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung ... 38
7.5.2 Maßnahmen zur Überwachung ... 38
7.6 Bilanzierung Ausgangszustand und Planung ... 39
7.7 allgemein verständliche Zusammenfassung ... 41
8. Ergebnisse der Beteiligungen ... 42
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger ... 42
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden ... 42
8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfs ... 42
8.4 Beteiligung der Behörden zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung ... 42
9. Städtebauliches Konzept ... 43
C. Inhalte des Bebauungsplans ... 44
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ... 44
11. Gliederung des Plangebiets ... 44
11.1 Sondergebiet SO Woch ... 44
11.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 45
11.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 46
11.1.3 Bauweise ... 48
11.1.4 Flächen für Stellplätze ... 49
11.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 49
11.1.6 Natur und Landschaft ... 50

11.1.7 Örtliche Bauvorschriften 51

D. Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz 52

12. städtebauliche Kennziffern 52

13. Bodenordnung 52

14. Kostenbilanz 52

E. Anhang 53

15. Hinweise 53

16. Quellen 54

17. Pflanzempfehlungen 55

18. Artenvorkommen/ Fauna 58

19. Urteil des OVG Sachsen vom 12.05.2014 - 1 A 795/12 (Auszug) 61

20. Satzung des Waldgartenvereins 65

21. Gartenordnung des Waldgartenvereins 74

22. Flächenauswertung Baubestand und Planung Waldgartensiedlung 81

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Machern, westlich der Püchauer Straße (K 8367) am Ortsausgang Machern. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18,0 ha.

Es wird begrenzt vom Campingplatz der Gemeinde Machern im Norden und Nordwesten, vom Alfred-Frank-Weg im Südwesten und von den Wegen des Waldgartenvereins „Lübschützer Teiche“ Zum Hasenwinkel und Hohburger Bergblick im Osten.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu entnehmen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldgartensiedlung Lübschützer Teiche“ ist der Antrag des Waldgartenvereins Lübschützer Teiche e.V. auf Einleitung eines Planverfahrens. Hintergrund dieses Antrags sind die Folgen eines Urteils des OVG Sachsen.[1]

Streitgegenstand des o.g. Urteils war die Frage, ob eine Baugenehmigung für einen Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wochenendhauses in einem faktischen Wochenendhausgebiet erteilt werden kann. Dies wurde im Urteil des OVG verneint. Das Urteil hat zur Folge, dass Baugenehmigungen im 18 ha großen Areal des Waldgartenvereins vom Landratsamt Landkreis Bona nicht mehr erteilt werden.

Das Gericht stellte hierbei folgende Leitsätze auf:

1. Liegt ein faktisches Wochenendhausgebiet vor, ist für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs auf die vorhandenen und ausnahmsweise maßstabsbildenden Wochenendhäuser abzustellen, auch wenn sie nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen
2. Ob ein faktisches Wochenendhausgebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bildet, hängt von den Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Dabei komme es nicht ausschließlich auf die Anzahl der Gebäude an, sondern vor allem auch auf die Funktion der betreffenden Bebauung sowie deren Verhältnis zur sonst vorhandenen Bebauung
3. Die Beurteilung der Frage, ob ein im Außenbereich zur Freizeitnutzung errichtetes, faktisches Wochenendhausgebiet Teil einer organischen Siedlungsstruktur und damit Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB geworden ist, hängt von der Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde ab. Die Annahme eines Ortsteils kann insbesondere bei Gemeinden, die vom Fremdenverkehr geprägt sind, in Betracht kommen.

Die Beschwerde gegen das Urteil des OVG Sachsen wurde zurückgewiesen.[2] Damit gelten die Leitsätze des o.g. Urteils.

[1] OVG Sachsen, Urteil vom 12.05.2014 - 1 A 795/12.
[2] BVerWG, Beschluss vom 07.06.2016 - 4 B 47.14

Nach den Ergebnissen der o.g. Urteile ist die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich, um den Bestand der Waldgartensiedlung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1(3) BauGB für dieses Areal zu sichern.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Charakter des Wochenendgebietes erhalten und gesichert werden. Erweiterungen oder eine Verdichtung des vorhandenen Wochenendhausgebiets sollen nicht erfolgen. Die Bestandssicherung soll lediglich Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der heutigen Bauvorschriften ermöglichen sowie kleinere Grundrissanpassungen umfassen.

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Festsetzung des Areals als Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO,
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Mitglieder des Waldgartenvereins im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten ihrer Parzellen.
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Das Wochenendhausgebiet „Lübschützer Teiche“ soll mit der Rechtskräftigkeit dieses Bebauungsplans künftig Teil der Siedlungsstruktur von Machern werden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB als sog. „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Die Wahl dieses Verfahrens hat zur Folge, dass - wie bisher - auch künftig Bauanträge beim Bauaufsichtsamt zu stellen sind. Das Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. § 62 SächsBO, das für Vorhaben im Geltungsbereich sog. qualifizierter Bebauungspläne liegt, wird nicht anwendbar.

Ein „einfacher“ Bebauungsplan ist ein Plan, in dem Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung oder über die überbaubaren Grundstücksflächen oder über die örtlichen Verkehrsflächen fehlen. Die materiellen Anforderungen des BauGB gelten auch für einfache Bebauungspläne. In Bauanträgen sind die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans in jedem Fall zu beachten. Allerdings sind im Genehmigungsverfahren nicht nur die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans, sondern insoweit, wie keine Festsetzungen vorhanden sind, auch die Bestimmungen des § 34 BauGB heranzuziehen. Das gilt insbesondere für das Kriterium des „Einfügens“ i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB (vgl. Battis, Krautzberger, Löhr, Kommentar zu § 30 RN 9-10)

§ 34 Abs. 1 BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

	Datum
Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2016 Beschluss Nr. 6/25/16 bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Machern Nr. 264 vom 12.11.2016	24.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 28.04.2017	22.5.2017 bis 23.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 28.06.2017	28.06.2017 bis 28.07.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Machern Nr.	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	
Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
Rechtskraft	

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet liegt zwischen Machern und Lübschütz. Im 15. Jahrhundert ließen die Püchauer Grundherren den Tresengraben mehrfach anstauen. So entstand auf der Lübschützer Flur eine Kette von sieben Teichen unterschiedlicher Größe. Der Galgenteich und der Salweidenteich liegen nördlich des Plangebiets und sind von Wald umgeben.

Nach dem ersten Weltkrieg wurden die Teiche auch wegen ihrer landschaftlichen Schönheit als Badegewässer und als Naherholungsgebiet entdeckt. In der Folge wurde die Infrastruktur, zunächst ab 1925 mit Verkaufsständen, ausgebaut. Ab 1929 entstand dort eine Zeltstadt für Erwerbslose und Dauercamper sowie eine kleine Bibliothek.

Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933 wurde das Zeltlager geräumt und aufgelöst. Stattdessen wurden 60 ca. 200 m² große Grundstücke als „Laubenplatz mit Garten“ einzeln verpachtet. Die bebaute Grundfläche der Wohnlauben war auf 10 m² begrenzt. Die Gebäude mussten eine einheitliche Bauflucht bilden. Die Lauben besaßen weder Wasser- noch Abwasseranschluss.

Bis dem zweiten Weltkrieg wurde die Laubenkolonie in den Jahren 1937 und 1938 mehrfach wesentlich erweitert um etwa 80 Grundstücke.

Nach 1945 gründeten mehrere Siedler eine „antifaschistische Siedlung“, zunächst unter dem Namen „Antifaschistische Gedächtnissiedlung 12. Januar 1945“, dann unter dem Namen des in Dresden ermordeten Malers Alfred-Frank. In der Nähe der Alfred-Frank-Siedlung wurde in den Jahren 1954 bis 1958 ein Erholungs- und Schulungsheim errichtet.

1963 wurden die Lübschützer Teiche zum Naherholungsgebiet erklärt, ein großer Parkplatz mit Wendeschleife für Busse gebaut (heute Alfred-Frank-Weg) sowie eine Busverbindung eingerichtet. 1969 wurden auf dem Zeltplatz eine Sanitäreinrichtung und eine Zeltplatzverwaltung errichtet und der Zeltplatz für 250 Dauercamper und 100 Kurzurlauber ausgebaut. Weiter entstanden ab 1972 Kinderspielplatz, Wassertretboote und Zeltkino sowie eine Gaststätte.

Die Waldgartensiedlung erhielt im Jahr 1968 einen Wasseranschluss. Im gleichen Jahr entstand unmittelbar am nordöstlichen Rand der Siedlung ein Bunker des Ministeriums für Staatssicherheit für ca. 100 Personen als Ausweich-Führungsstelle, heute „Stasi-Bunker“ genannt. Der Bunker befindet sich ca. 6 m unter der Erde und enthielt eine Nachrichtenzentrale, Küchentrakt, Räume für medizinische Betreuung sowie eine Evakuierungszone. Bei einem Atomschlag hätte der Bunker für mind. 12 Stunden einen sicheren Schutz vor Kernstrahlung geboten. Heute ist dort ein Museum untergebracht, das „Museum im Stasi-Bunker“.

Nach der Wende haben sich die Mitglieder der Laubenkolonie zum Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V. zusammengeschlossen. Nachdem ein Antrag auf Rückübertragung an den Verein scheiterte, haben die Siedler das Gelände als „Bruchteilseigentümergemeinschaft“ gekauft und sich im Grundbuch als Bruchteilseigentümer eintragen lassen.

5.2 Topografie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf, das von Süden nach Norden leicht abfällt. Der südliche Teil des Plangebiets ist fast eben. Im Nordwesten liegt die Höhe bei ca. 146,5 m, im Südwesten bei ca. 147 m NHN, im Nordosten und Südosten bei ca. 147,5 m NHN.

Für das Plangebiet wurden im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) keine Eintragungen festgestellt. Somit ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine altlastverdächtigen Flächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen.

Im Plangebiet ist keine Gefährdung durch Kampfmittel bekannt.

5.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut mit Wochenendhäusern auf etwa 400 Parzellen und mit einer Gaststätte. Die Erschließungsanlagen mit Straße, Trinkwasserversorgung etc. sind bereits vorhanden.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die Freiflächen im Plangebiet sind den Wochenendhäusern zugeordnet. Sie werden privat genutzt. Öffentliche Freiflächen sind nicht vorhanden.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Waldfläche an. Die Waldgrenze verläuft unmittelbar nördlich der Flurstücksgrenzen 254/6 und 444. Zu dieser Waldfläche ist gemäß § 25 Abs. 3 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) bei Neubauten sowie wesentlichen Erweiterungen vorhandener Gebäude ein Abstand von 30 m bis zu Gebäuden mit Feuerstätten einzuhalten. Die bestehenden Feuerstätten in den Wochenendhäusern haben entsprechende Genehmigungen mit besonderen Auflagen, um z.B. Funkenflug zu verhindern.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Campingplatz der Gemeinde Machern.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist über den Alfred-Frank Weg und die Püchauer Straße (K 8367) gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine öffentlichen Straßen. Im gesamten Bereich der Waldgartensiedlung besteht Parkverbot. Die Einfahrt in die Waldgartensiedlung ist nur für Siedler und Lieferfahrzeuge möglich und über abschließbare Pollersperren gesichert. Das Befahren der Wege der Waldgartensiedlung erfolgt grundsätzlich auf eigene Gefahr. Alle Parzellen der Waldgartensiedlung sind für Rettungsdienste und im Feuerwehreinsatz erreichbar.

Die Zufahrt zu jeder Parzelle mit dem PKW ist über private Wege gesichert. Der Lübschützer Weg ist für LKW bis 7,5 t ausgebaut, ab dem Quellweg gibt es für LKW keine Wendemöglichkeit.

Ausreichende Besucherstellplätze befinden sich westlich des Alfred-Frank-Wegs auf einer öffentlichen Fläche.

Über einen Fußweg ist das Gebiet gut an den historischen Ortskern von Machern angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV erreichbar. Der nächste Bahnhof befindet sich in Machern in einer Entfernung von ca. 2 km.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Verkehr, Rettungswege, Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Müllentsorgung, Elektrizität) sind im Plangebiet bereits in ausreichender Kapazität vorhanden.

Energieversorgung

Im Alfred-Frank-Weg liegt eine Stromleitung. Eine Möglichkeit der Gasversorgung besteht nicht. Der Anschluss an das Stromnetz der enviaM ist vorhanden.

Trinkwasserversorgung

Über die Flurstücke des Plangebiets im Bereich des Lübschützer Wegs und im öffentlichen Straßenraum des Alfred-Frank-Wegs Straße verlaufen örtliche Versorgungsleitungen. Sie müssen für mögliche Instandsetzungsarbeiten mit einem 4 m breiten Arbeits- und Schutzstreifen freigehalten werden.

Die Wasserversorgung der Waldgartensiedlung erfolgt über eine Leitung DN 100/ DN150 von Machern. Der Übergabepunkt befindet sich an der Einmündung Lübschützer Weg / Alfred-Frank-Weg in einem Übergabe-Unterflurbauwerk. Hier befinden sich auch ein öffentlicher Hydrant sowie der Verrechnungszähler (Verrechnungszähler Qn 15 (DN 50) im Wasserzählerschacht). Vom Übergabebauwerk führt eine Leitung NW 80 zur Versorgung der Waldgartensiedlung entlang des Lübschützer Wegs bis zum Fuchsweg / Narzissenweg sowie parallel hierzu eine Leitung NW100 zur Versorgung der Hydranten 1 – 3 auf dem Lübschützer Weg. Diese Leitung NW 100 übernimmt ab dem Fuchsweg / Narzissenweg zur Vermeidung von Faulwasser die Versorgung des hinteren Bereiches der Waldgartensiedlung sowie die Versorgung des Hydranten 4.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) erfolgt ebenfalls über die Trinkwasserversorgungsanlagen. Durch die öffentliche Wasserversorgung können dazu im Bereich der Übergabestelle (Lübschützer Weg / Alfred-Frank-Weg) 54m³/h Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Ob an den Hydranten im Verteilungssystem der Waldgartensiedlung die erforderlichen Löschwassermengen verfügbar sind, ist standortbezogen mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen.

Alle Wasserleitungen sowie die Hydranten in der Waldgartensiedlung stehen im Eigentum der Waldgartensiedlung. Die Hydranten liefern die notwendige Löschwassermenge, sie sind ausgelegt für eine Wassermenge von 50 m³ / Std. für mindestens 2 Stunden bei einem Restdruck von 1,5 Bar. Die Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes durch eine ausreichende Löschwasserversorgung wurde durch den VEW Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen mit Schreiben vom 28.07.2017 bestätigt.

In Höhe ca. Asternweg befindet sich ein Tiefbrunnen (ca. 18 m Bohrtiefe), der früher zur Versorgung des Gebiets mit Brauchwasser gedient hat. Der Brunnen ist mittlerweile versiegt und wird nicht mehr benutzt.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasser- / Fäkalienentsorgung erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben und Sammelbehälter auf den einzelnen Parzellen. Die Entsorgung erfolgt über den zuständigen Entsorger mit Pumpenwagen, die Zufahrt bis zur zulässigen Saugschlauchlänge ist gewährleistet.

Das Regenwasser wird vor Ort auf den einzelnen Parzellen aufgefangen und für gärtnerische Zwecke verwendet. Überschüssiges Wasser wird auf der jeweiligen Parzelle direkt in das Erdreich versickert.

Elektroenergieversorgung

Unmittelbar vor der Gaststätte „Waldeck“ befindet sich eine Umformerstation 20 KV / 400 V. Sie wird über ein 20 KV-Kabel gespeist, das durch den Narzissenweg aus der Waldgartensiedlung herausführt in Richtung Machern.

Diese Umformerstation versorgt die gesamte Waldgartensiedlung über Erdkabel, die im Jahr 2009 verlegt wurden. Die Verrechnungs-Zähleinheiten befinden sich jeweils an den Parzellengrenzen, wobei mehrere Abgänge in jeweils einem Zählerschrank zusammengefasst sind.

Die Versorgungsleitungen sind Eigentum der EnviaM-Netz.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt bedarfsgerecht von April bis Oktober über eine ehrenamtlich durch den Waldgartenverein betriebene Abfallsammelanlage außerhalb des Plangebietes.

Hier werden Plastikabfälle, Pappe / Papier, Glasflaschen und Gläser sowie Grünschnitt entgegen genommen. Die Entsorgung erfolgt über die für die Gemeinde Machern zuständigen Entsorgungsbetriebe. Der Restmüll kann über die Gemeinde Machern entsorgt werden, die Waldgartensiedlung ist aber nicht Bestandteil eines Tourenplanes für Restmüll.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen[3] ist gemäß § 24 des Gesetzes zur Raumordnung und auf Grund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in Sachsen (demografische Entwicklung, usw.) überarbeitet worden. Die Rechtsverordnung über den neuen Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 12.07.2013 von der Sächsischen Staatsregierung beschlossen (LEP 2013). Er wurde am 30.08.2013 im sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und trat einen Tag später in Kraft.

Der LEP stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Wirtschaft, der Siedlung, der Infrastruktur und der Ökologie dar. Gemäß dem LEP ist Machern eine Gemeinde im ländlichen Raum.

Bezogen auf das Plangebiet werden im LEP keine konkreten Vorgaben benannt. Folgenden Zielen trägt der Bebauungsplan Rechnung:

Siedlungswesen

- G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die

  - zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,

  - die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neu-

[3] Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2013

inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Bodenschutz, Altlasten

- G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.
- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop und Artenschutz oder als natur und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

6.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Machern liegt als eine Gemeinde im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Wurzen-Oschatz und verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung über die Bundesstraße B6 sowie über eine gute Anbindung an den Schienenverkehr nach Leipzig.

Im verbindlichen Regionalplan (RP) Westsachsen vom 25. Juli 2008[4] ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen als Gebiet mit besonderer Eignung für eine touristische Entwicklung ausgewiesen (Karte 17 Erholung und Tourismus, Raum 9 Machern-Lübschützer Teiche).

Die Lübschützer Teiche in Machern weisen zwar eine besondere naturräumliche Eignung für eine touristische Entwicklung auf, ihre touristische Nutzung ist jedoch meist nur in Ansätzen vorhanden oder wird durch Naherholung wesentlich stärker geprägt.

Durch die Erarbeitung von zielgruppen-, orts- und landschaftsbezogenen Tourismus- und Erholungskonzepten ist unter verstärkter Berücksichtigung des Anliegens der Barrierefreiheit eine differenzierte Entwicklung der einzelnen Gebiete zu befördern, um ihnen ein unverwechselbares „Gesicht“ zu geben. Planungen und Maßnahmen, die in den Tourismusgebieten zu einer Beeinträchtigung der Belange von Erholung und Tourismus, insbesondere durch Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie visuelle Beeinträchtigungen (z. B. Hochspannungsleitungen, Windenergieanlagen), führen, sind zu vermeiden.

Die Tourismusgebiete weisen insbesondere Defizite in der Ausstattung mit ganzjährig nutzbaren Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie z. B. Hallenbäder, Reit- und Tennishallen, auf und verfügen zumeist nur über ein eingeschränktes kulturelles Angebot. Die Attraktivität dieser Ge-

[4] Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 25.7.2008

biete für Besucher, die einen längerfristigen Aufenthalt im Gebiet planen, lässt sich auf Dauer jedoch nur über ein ganzjährig nutzbares Angebot dieser Einrichtungen verbessern. Für die Einordnung/Ansiedlung witterungsunabhängiger Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie von Kultureinrichtungen sind aufgrund ihres zumeist überörtlichen Einzugsbereichs die Zentralen Orte in oder am Rand der Tourismusgebiete geeignet.

Die Erschließung der Tourismusgebiete, z. B. durch Wander-, Rad- und Reitwege, trägt wesentlich zur Förderung einer naturbezogenen umweltverträglichen touristischen Nutzung in diesen Räumen bei. Die Schonung besonders wertvoller, von Störungen freizuhaltender Landschaftsteile – der Vorranggebiete Natur und Landschaft – erfordert eine wirksame Besucherlenkung im Umfeld dieser Bereiche. Ihre flächendeckende touristische Erschließung könnte insbesondere zur Verlärmung, zur Zerschneidung und damit zur Verinselung von Lebensräumen sowie zur Schädigung oder Zerstörung der Pflanzendecke (Trittbelastung) führen und damit irreversible Schädigungen von Flora und Fauna zur Folge haben. Zur Sicherung ausreichender zusammenhängender Ruhezonen für diese Gebiete sowie zum Schutz vor Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen ist deshalb eine Erweiterung bzw. der Ausbau touristischer Angebote auf Räume außerhalb der Vorranggebiete Natur und Landschaft zu konzentrieren.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Zielen. Weitere konkrete Aussagen für das Plangebiet selbst sind nicht formuliert.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Machern verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan. Daher kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan „Waldgartensiedlung Lübschützer Teiche“ aber zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gemeindegebiet dringend notwendig ist und mit der im Bebauungsplan beabsichtigten Festschreibung des Baubestands der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Machern nicht entgegensteht, wird er als sog. vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

6.1.4 Landschaftsplan

Da der Landschaftsplan erst parallel mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird, verfügt die Gemeinde Machern derzeit auch nicht über einen Landschaftsplan. Dennoch liegt bereits ein Entwurf des Landschaftsplans mit Stand Dezember 2000 vor.

Das Plangebiet liegt nicht in einem nach Naturschutzrecht geschütztem Gebiet. Es wird aber umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Lübschützer Teiche-Tresenwald“ sowie einer Waldfläche. Lediglich ein Teil des Flurstücks 254/17 der Gemarkung Lübschütz befindet sich im LSG „Lübschützer Teiche-Tresenwald“

6.1.5 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

Da das Plangebiet gemäß dem o.g. Urteil des OVG Sachsen dem Außenbereich zugeordnet werden muss, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

§ 35 Abs. 2 BauGB:

„Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist“.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Gemeinde Machern besteht nicht.

6.2.2 Bevölkerungsprognose

In der Gemeinde Machern leben derzeit ca. 6.655 Einwohner (Stand 31.12.2014).

Das statistische Landesamt des Freistaats Sachsen hat im Jahr 2016 auf der Grundlage der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Machern die Bevölkerung für die Jahre bis 2030 prognostiziert. Die beiden zu Grunde gelegten Varianten (optimistisch und pessimistisch) unterscheiden sich geringfügig. Im Ergebnis werden der Bevölkerungsrückgang und die damit verbundene Alterung der Bevölkerung in Sachsen weiter anhalten.

Wegen der Nähe zum Großraum Leipzig trifft der Bevölkerungsrückgang aber nicht auf die Gemeinde Machern zu. Im Gegenteil errechnet das statistische Landesamt hier eine Steigerung der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 um 5,5 bis 9,5 % und damit auf bis zu 7.000 bzw. 7.300 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte wird von derzeit 171 auf ca. 180 Einwohner je km² ansteigen.

6.2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen. Der ehemalige Stasi-Bunker Machern (heute Museum) befindet sich außerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet liegt aber in einem archäologischen Relevanzbereich.

Gemäß § 20 SächsDSchG gilt für Funde von Kulturdenkmalen folgendes:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der in Kap. 10 genannten Flurstücke des Plangebiets sind die im Grundbuch eingetragenen Bruchteilseigentümer. Von fast jeder Parzelle ist mindestens ein Bruchteilseigentümer Mitglieder des Waldgartenvereins „Lübschützer Teiche e.V., der die Parzellen der Flurstücke verwaltet.

6.4 Plangrundlage

Plangrundlage ist die Liegenschaftskarte des Vermessungsamts des Landkreises Leipzig, SG 2 Datenbereitstellung und Datenerhebung mit Stand vom 6. Oktober 2016. Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet.

Die Planzeichnung ist hinreichend bestimmt, da alle Festsetzungen auf den vermessenen Katasterpunkten liegen und vom Vermesser exakt bestimmt wurden.

7. Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Waldgartensiedlung Lübschützer Teiche“ wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18,0 ha. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und im folgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Kurzdarstellung des Inhalts ist im Kap. 2 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die wichtigsten Ziele und Zwecke der Planung fasst das Kap. 3 zusammen. Unter C Inhalte des Bebauungsplanes im Kap. 11 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt.

7.1 Berücksichtigung von Umweltschutzzielen aus Gesetzen und Fachplanungen

Immissionsschutz

Maßgebliche gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den dazugehörigen Verordnungen sowie die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG).

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche vorhanden.

In §1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wasserschutz

Maßgebliche gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG).

Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Regenwasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude).

Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Gemäß BNatSchG § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

7.2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch Planungen ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt. Diese können zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen von baulichen Nutzungen sind insbesondere:

- Versiegelung von Boden und Veränderung von Standorten für Pflanzen und Tiere;
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Veränderungen des Landschaftsbildes;

Die nachfolgende Gliederung dieses Teils des Umweltberichtes erfolgt nach den Schutzgütern/ Umweltmedien deren Belange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Innerhalb der einzelnen Kapitel sind gem. Anlage 1 zum BauGB, Nr. 2 Buchstabe a) jeweils folgende Punkte zu behandeln:

A) Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflussten Gebiete (gem. Anlage 1 zum BauGB, Nr.2 Buchstabe a)

B) Beschreibung der derzeitigen für den Plan relevanten Umweltprobleme

C) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung inkl. der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und der Auswirkungen auf andere Pläne und Programme (gem. Anlage 1 zum BauGB, Nr.2 Buchstabe b)

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (gem. Anlage 1 zum BauGB, Nr.2 Buchstabe b) wird zusammengefasst in Kapitel 7.2.11 behandelt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 zum BauGB, Nr.2 Buchstabe c) werden gesondert in Kapitel 7.2 erläutert.

7.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung" umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen,
- der Schutz vor von Bodenverunreinigungen ausgehenden Gefahren,
- die durch den Bebauungsplan zu erwarteten klimatischen Veränderungen, soweit sie sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs auswirken,
- Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs.

A) Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Flächen des beplanten Gebietes werden derzeit als Wochenendsiedlung genutzt. Im Umfeld des Geltungsbereichs dominieren Nadel- und Nadelmischwälder (im Norden, Osten und Süden) sowie Grünland und Uferbereiche (im Westen).

Das Gebiet der Waldgartensiedlung hat eine hohe Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung.

B) Umweltprobleme

Durch die Wochenendnutzung und dem damit verbundenen geringen Besucherverkehr ist das Gebiet derzeit geringen Belastungen durch Schall-, Staub- und Luftschadstoffimmissionen ausgesetzt. Die Immissionsbelastung im Plangebiet ist insgesamt als sehr gering einzustufen, da die Belastung sich im Wesentlichen nur durch Quell- bzw. Zielverkehr der Anwohner definiert.

Durch die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes werden die Immissionsbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr nicht zunehmen.

C) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit einer Erweiterung der baulichen Anlagen und Bebauung derzeit unbebauter 549 m² Flächen mit Gebäuden einher, was der Bestandssicherung sowie Modernisierung innerhalb der bestehenden Parzellen dient und sich positiv auf die Nutzbarkeit und damit auf die Erholungsfunktion im Wochenendhausgebiet auswirkt.
Temporär und baubedingt kann es zur Beeinträchtigung der Erholungseignung in angrenzenden Parzellen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Baumaßnahmen befinden, durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc. kommen.
Es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
In Bezug auf den Verkehrslärm sind bei Realisierung der Planung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Luftverunreinigungen, Bodenverunreinigungen und klimatische Belastungen sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zu erwarten.
Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen vor, die zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen. Mit Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt im Zuge der Bebauung wieder eine Durchgrünung und Aufwertung des Baugebietes.

Insgesamt ist von positiven Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

7.2.2 Schutzgut Flora und Fauna, biologische Vielfalt

A) Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Potenziell natürliche Vegetation

Die Einheiten der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) geben an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluss des Menschen aufgrund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Sukzession einstellen würden. Wesentliche Faktoren sind hierbei Klima und Boden. Unter natürlichen Bedingungen wäre das gesamte Gebiet bewaldet. Die Schlussgesellschaft der potentiell natürlichen Vegetation entspricht nur in wenigen Fällen der ursprünglichen Vegetation. Oft wurden durch die menschliche Nutzung die Standortbedingungen irreversibel verändert, sodass sich die ursprünglich vorhandene Vegetation nicht mehr entwickeln kann. Die Erstellung der PNV ist ein "theoretisches Waldbild".

Die PNV ist Ausdruck für das natürliche Entwicklungspotential des Planungsgebietes. Aus der PNV lassen sich Aussagen für die Verwendung standortgerechter Gehölze, die Eignung der Nutzungsart und Möglichkeiten für den Biotopschutz ableiten.

Im betrachteten Plangebiet werden zwei Ausprägungen der potenziell natürlichen Vegetation beschrieben. Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes wäre nach potenziell natürlicher Vegetation ein typischer **Hainbuchen-Traubeneichenwald** im Komplex mit **Grasreichem Hainbuchen-Traubeneichenwald** anzutreffen. Im süd-östlichen Bereich und angrenzend an das Plangebiet wäre nach PNV ein **Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald** ausgeprägt.[5]

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu diesen Pflanzengesellschaften:

Bäume:	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	-	Wildapfel
	Populus tremula	-	Zitterpappel
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	-	Wildbirne
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Ulmus minor	-	Feldulme
Sträucher:	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn

[5] Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Karte: PNV, Stand 02.01.2017

Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosa	-	Echte Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere

Flora

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch anthropogen geprägte Vegetation, die erst seit Beginn der Nutzung durch die Wochenendsiedlung entstanden ist sowie einen teilweise waldartigen Baumbestand aufweist, insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen. Auf den eingezäunten Wochenendgrundstücken bestimmen gärtnerisch gestaltete Flächen (vornehmlich Rasenflächen), die mit lose verteilten Nadel- und Laubgehölzen des angrenzenden Waldes als auch mit Ziergehölzen durchsetzt sind, sowie Zierhecken, Stauden- und Gemüsebeete, bauliche Anlagen, versiegelte und teilversiegelte Wege und Nebenflächen das Gesamtbild.

Die im Plangebiet befindlichen Erschließungswege sind als teilversiegelte Fläche mit einem Schotter-Splitt-Gemisch befestigt und wasserdurchlässig.

Natürliche Oberflächengewässer existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Auf vereinzelten Grundstücken befinden sich künstlich angelegte Pools und Gartenteiche.

Folgende Gehölze bilden den naturnahen, standortgerechten Baumbestand im Plangebiet:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pendula*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
Weymouths-Kiefer (*Pinus strobus*)

Folgende Ziergehölze- und Obstgehölze in den gestalteten Gärten prägen die Bestandsvegetation:

Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Lebensbaum (*Thuja spec.*)
Wacholder (*Juniperus spec.*)
Stech-Fichte *(Picea pungens)*
Europäische Lärche (*Larix decidua*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Feuerdorn (*Pyracantha spec.*)
Rhododendron (*Rhododendron spec.)*
Essigbaum *(Rhus typhina*)
Weidenarten *(Salix spec.)*
Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus)*
Apfel *(Malus spec.)*
Kirsche *(Prunus spec.)*
Brombeere *(Rubus fruticosus)*
Echte Walnuss *(Juglans regia)*
Gewöhnliche Mahonie *(Mahonia aquifolium)*

Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens)
Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)
Sommerflieder (*Buddleja davidii)*
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Rosen *(Rosa spec.)*

Durch die intensive Bewirtschaftung der Gartenparzellen sind nur noch wenige standortgerechte Arten anzutreffen. Mit der anthropogenen Überformung, die mit der Veränderung der Artenzusammensetzung einhergeht, wurde ein Großteil der standortspezifischen Arten verdrängt. Der prägende anzutreffende Großbaumbestand aus etwa 100 Jahre alten einheimischen Nadelbäumen ist für eine Vielzahl der im Gebiet vorkommenden Tier- und Vogelarten als Lebensraum von besonderer Bedeutung.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen im Oktober und Dezember 2016 sowie April und Juni 2018 konnten folgende Biotop- und Flächennutzungstypen nachgewiesen werden: Garten- und Grabeland, wasserdurchlässige Straße/Weg, bzw. unversiegelter Platz. Die Unterteilung der Biotoptypen erfolgte gemäß der in der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen aufgeführten vorläufigen Biotoptypenliste (SMUL, 2003). Die Flächenverteilung der Biotoptypen ist in der Tab. 1 aufgeführt.

CIR-BTLNK-Schlüssel	**Nutzung/Biotoptypen**	**Bestand**
9	bauliche Anlagen	40.155 m²
948	Garten- und Grabeland	112.767 m²
95100/95200	Straße/Weg/Platz, wasserdurchlässig (Erschließung)	27.078 m²
	Summe	**180.000 m²**

Tab. 1 – Flächenverteilung Biotoptypen Bestand

Westlich an das Plangebiet grenzt das Gotenholz (Laubmischwald). Östlich des Plangebietes befindet sich ein Nadelmischwald mit einem Bestand aus überwiegend Fichten und Kiefern. Der dominierende Gehölzbestand im Plangebiet ist ebenfalls von Nadengehölzen bestimmt wie: Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*), Gemeine Fichte (*Picea abies*) und Stech-Fichte (*Picea pungens*).

Abb. 1: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung[6]

Fauna

Für das Plangebiet liegt das Ergebnis der MultibaseCS Datenabfrage des LfULG[7] für Vögel, Säugetiere und Reptilien vor. Die Daten umfassen einen Zeitraum ab dem Jahr 2005 und sind im Anhang 18 aufgelistet.
Das Untersuchungsgebiet wurde zudem mit einem Puffer von 300 m versehen und damit Arten erfasst, die wahrscheinlich auch innerhalb des Plangebietes vorkommen können.

Außerdem wurden während den Ortsbegehungen im Dezember 2016 sowie April und Juni 2018 folgende Arten beobachtet:

Brutvögel:
- Amsel *(Turdus merula)*
- Ringeltaube (*Columba palumbus)*
- Eichelhäher (*Garrulus glandarius*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)

Säugetiere:
- Hauskatze (*Felis silvestris catus*)

[6] Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Geoportal Sachsenatlas, Karte: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
[7] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, (Hrsg.) , MultibaseCS Datenabfrage, Mail von 12.02.2018, Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, SG 243, Natur- und Landschaftsschutz

Avifauna

Die Gehölze und Gebäude des Untersuchungsraumes können Vogelarten Lebensraum bieten. Das betrifft gebäude- und gehölzbewohnende sowie Bodenbrüter-Arten. An einigen Bäumen im Plangebiet sind Nistkästen angebracht.

Die vorkommenden Arten im Plangebiet wurden durch die MultibaseCS Datenabfrage des LfULG ermittelt. Zum Schutzstatus der aufgelisteten Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Rote Liste Deutschland (RLD) und Vogelschutz-Richtlinie (VRL) enthalten die Tabellen im Anhang 18 ausführliche Informationen. Folgende vorkommende Arten sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) besonders geschützt und nach der Roten Liste Deutschland als besonders gefährdet (3) eingestuft:

Star (*Sturnus vulgaris*)
Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*)
Bluthänfling (*Carduelis cannabina)*

Die folgenden aufgeführten Vogelarten gehören zur Gruppe der besonders geschützten Ubiquisten[8], die in dem Strauchwerk, den jungen und älteren Bäumen und dem dichten Brombeergestrüpp geeignete Bruthabitate vorfinden. Ubiquisten (innerhalb des Untersuchungsgebietes Amsel, Ringeltaube) sind aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit an unterschiedlichste Habitate so tolerant, dass in keinem Fall eine Gefährdung ihrer lokalen Populationen von Bauvorhaben im Plangebiet ausgehen wird.

Potential zum Brüten besteht für folgende weitere besonders geschützte Ubiquisten:

Amsel *(Turdus merula)*
Ringeltaube (*Columba palumbus)*
Bechstelze *(Motacilla alba)*
Buchfink *(Fringilla coelebs)*
Gartengrasmücke *(Sylvia borin)*
Grünfink *(Carduelis chloris)*
Rotkehlchen *(Erithacus rubecula)*
Singdrossel *(Turdus philomelos)*

Ein spezieller Artenschutzrechtlicher Beitrag wurde für das Plangebiet „Waldgartensiedlung Lübschützer Teiche“ nicht erstellt, da er nicht erforderlich ist.[9] Die Gehölze des Plangebietes, insbesondere Hecken können qualitativ Lebensräume für europäische Brutvogelarten bieten.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurde laut Datenabfrage im Jahr 2005 eine Fledermaus (*Chiroptera indet.)* gesichtet. Nach Bundesnaturschutzgesetzt (BNatschG) ist diese Art streng geschützt. Ob sich Fledermauspopulationen aktuell im Plangebiet befindet, ist nicht belegt.

8 Unter einem Ubiquisten (lat. *ubique* "überall", "ubiquitär") wird eine Tier- oder Pflanzenart verstanden, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedelt.

9 Mail vom 11.6.2018, vom Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, SG 243 an Dr. Petra Sterzelczyk, Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Leipzig

Reptilien

Die im Plangebiet vorkommenden Reptilien Kreuzotter (*Vipera berus*) und Glattnatter (*Coronella austriaca*) sind nach Bundesnaturschutzgesetzt (BNatschG) besonders bzw. streng geschützt. Laut Roter Liste Deutschland ist die Kreuzotter (*Vipera berus*) stark gefährdet (2) und die Glattnatter (*Coronella austriaca*) gefährdet (3). Als Nachweisjahr dieser beiden Arten wird laut MultibaseCS Datenabfrage des LfULG das Jahr 2009 angegeben. Das aktuelle Vorkommen dieser Arten im Plangebiet ist nicht belegt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die oben aufgeführten Tierarten die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG gilt. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten (alle im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten) und der Tierarten nach Anhang IV FFH-RL vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenvielfalt im Untersuchungsgebiet ist durchschnittlich. Ebenso die Vielfalt zwischen den Arten. Es konnten im 18 ha großen Plangebiet 3 Biotoptypen nachgewiesen werden. den größten Anteil davon ist mit 112.767 m² dem Garten- und Grabeland zuzuordnen. Die Vielfalt der Biotoptypen ist damit gering. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist überwiegend anthropogenen Ursprunges (standortfremde Arten, Zierarten) und vor diesem Hintergrund zu betrachten und zu interpretieren. Sie spiegelt in diesem Sinne eine Vorbelastung wider.
Eine Bestandsanalyse ist daher auch unter dem Gesichtspunkt einer standorttypischen Vielfalt zu betrachten.

Die potenziell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet besteht aus Hainbuchen-Traubeneichenwald im Komplex mit Grasreichem Hainbuchen-Traubeneichenwald sowie Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald. Von diesen ursprünglichen Waldgesellschaften sind im Plangebiet kaum Überbleibsel vorhanden.

Lediglich einzelne Gehölzarten dieser Waldgesellschaft kommen im Plangebiet noch vor.
Auch die Tierwelt der natürlicherweise vorkommenden Waldgesellschaften wurde im Untersuchungsgebiet durch andere Tierarten ersetzt und kommt nicht mehr vor. Das Vorkommen von Hauskatze (*Felis silvestris catus*) und Haussperling (*Passer domesticus*) sind Belege dafür.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist. Es dominieren Tier- und Pflanzenarten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche häufig in Siedlungsbereichen anzutreffen sind. Darüber hinaus haben sich durch die jahrzehntelange gartenbauliche Bewirtschaftung standortfremde Pflanzenarten sowie Zierarten etabliert. Wertgebende, gefährdete und/oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind hingegen wenig vorhanden.

B) Umweltprobleme

Erhebliche Umweltprobleme für Flora, Fauna und biologische Vielfalt gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

C) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flora

Die Realisierung des Bebauungsplanes kann mit dem vollständigen Verlust von Pflanzenstandorten auf bis zu insgesamt 549 m² neuversiegelten Flächen einhergehen. Baubedingt können sich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Eingriffe in Biotope ergeben, die zu einer temporären Beeinträchtigung der Flora führen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die temporäre Inanspruchnahme von Garten- und Grabeland. Zur Vermeidung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden in Kapitel 7.3 geeignete Maßnahmen zum Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen festgelegt. Bei Beachtung dieser Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neuversiegelung von bestehendem Garten- und Grabeland bis zu 549 m² potenziell möglich. Damit einher geht der Verlust von Pflanzenstandorten auch wenn bauliche Anlagen Bestandteil dieses Biotoptyps sind. Die potenziell zusätzliche Versiegelung durch den Neubau bzw. die Erweiterung von Gebäuden und deren Nebenanlagen wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Biotope angesehen, da vereinzelt auf das Plangebiet verteilt nur 549 m² (3,05% der Gesamtfläche) Garten- und Grabeland, Rasenflächen, Zierpflanzen und Gehölze betroffen sein können.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung baulicher Anlagen im Plangebiet kann es zu Eingriffen in den geschützten Gehölzbestand kommen. Nach § 5 Abs. 1 der Baum- und Gehölzschutzsatzung Machern (2010) sind die Beseitigung der geschützten Gehölze sowie alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder wesentlichen Veränderung ihres Bestandes oder Aufbaus führen können im Geltungsbereich der Satzung verboten.

Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand sind nach der Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Machern (2010) zu beurteilen.

Fauna

Die Realisierung des Bebauungsplanes kann verbunden sein mit der zusätzlichen Versiegelung von insgesamt 549 m² über den derzeitigen Bestand hinaus und dem damit verbundenen Verlust der Eignung dieser Flächen als Tierlebensraum.

Im Plangebiet ist das Vorkommen europäischer Vogelarten, Amphibien und Reptilien belegt. Der Anhang 18 listet vorkommende Arten auf, die im Plangebiet und in einer Pufferzone von 300 m durch die MultibaseCS Datenabfrage des LfULG ermittelt wurden. Bei den Ortsbegehungen wurden vereinzelt Nistkästen an Bäumen des Plangebietes beobachtet, die auf Bruttätigkeit schließen lassen. Werden Baumaßnahmen während der Brutzeit (April bis Ende Juli) realisiert, ist davon auszugehen, dass es zu einer erheblichen Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit einzelner Vogelarten kommen kann. Auch ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass ortstreue Arten regelmäßig genutzte Lebensstätten verlieren. Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 2 BNatSchG sind zu beachten.

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit dem Verlust von Tierlebensräumen auf zusätzlich befestigten Flächen einher. Jedoch werden mit der Realisierung des Bebauungsplanes Baum- und Strauchpflanzungen neu angelegt, die in die bestehenden Grundstücksflächen integriert werden können. Mit diesen Maßnahmen werden neue Pflanzenstandorte und Tierlebensräume geschaffen.

Unter der Voraussetzung, dass diese Vorgaben eingehalten werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Die Realisierung weiterführender, vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen („CEF-measures“) ist nicht erforderlich.

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Vor Baumaßnahmen muss eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände auf geschützte Tierarten durch einen Artenschutzgutachter erfolgen. (s. Kap. 15. Hinweise)

Biologische Vielfalt

Durch die Erweiterung baulicher Anlagen kann es temporär zu baubedingten Beeinträchtigungen kommen. Dazu zählen:

- temporärer Verlust von Pflanzenstandorten durch baubedingte Flächenbeanspruchung,
- Verdichtung und im Falle von Havarien durch Schadstoffeinträge,
- permanenter und temporärer Verlust von Tierlebensräumen,
- baubedingte Flächenbeanspruchung,
- Tötung nicht fluchtfähiger Tiere,
- Funktionsverlust,
- Beeinträchtigung von Teillebens-, Gesamtlebensräumen durch bauzeitliche visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen, Licht

Zu den anlagebedingten Beeinträchtigen auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“ zählt der dauerhafte Verlust von Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen auf den zusätzlich neu befestigten Flächen. Da das Plangebiet bereits einer intensiven Nutzung unterliegt und die baulichen Veränderungen in Abständen und zeitlich versetzt zu erwarten sind, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für die „biologische Vielfalt“ auszugehen. Im Zuge der Bautätigkeit können Gehölzrodungen erforderlich sein und die biologische Vielfalt beeinträchtigen. Der Verlust von Gehölzen ist jedoch gemäß der Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Machern (2010) mit einer standortgerechten einheimischen Ersatzpflanzung auszugleichen. Durch den geringen Umfang der Erweiterungsbauten bleibt der gebietsprägende Gehölzbestand weitestgehend erhalten. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der „biologischen Vielfalt“ zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Boden

A) Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Machern und ist dem Naturraum des Leipziger Landes zugeordnet. Das Leipziger Land gehört zu den Naturraumtypen der Lößgebiete im Leebereich der Mittelgebirge und liegt speziell in einer Ebene mit dünner Sandlößdecke über mächtigem Lockermaterial. Zu den naturräumlich bestimmenden Merkmalen des Leipziger Lands gehören die geringen Reliefunterschiede.

Geologie und Oberflächengestalt

Das Plangebiet des Waldgartenvereins Lübschützer Teiche e.V. liegt südlich des Salweidenteiches (9,3 ha) sowie des Galgenteiches (7,7 ha), die zu den Lübschützer Teichen gehören. Im 15. Jh. wurde der Tresengraben, eine natürliche Geländevertiefung, die sich bis zur Mulde zieht, an mehreren Stellen angestaut, sodass die ursprünglich 7 Lübschützer Teiche entstanden. Der Tresengraben gehört zum Tauchaer Endmoränenbogen und entstand in der Eiszeit.

Machern liegt auf den Hochflächen westlich der Mulde, die im Wesentlichen durch früheiszeitliche Ablagerungen von Flussschottern und Sanden entstanden sind. Die Muldeschotter werden

vom Geschiebelehm der nordischen Grundmoräne überdeckt, die in unterschiedlicher Mächtigkeit ausgebildet ist.

Der Geschiebelehm enthält stets größere Anteile an Grobsand, teilweise auch Schotter. Stellenweise sind in den Geschiebelehm Schichten von Sand und Kies eingelagert.

Während des Rückzuges des Eises haben sich Geschiebesande auf dem Geschiebelehm abgelagert und dabei teilweise grundmoränenartige Hügel und Rücken ausgebildet. Geschiebelehm und Geschiebesande treten oft in Wechsellagerungen auf oder sind reglos in verschiedenen Bereichen verteilt. Der Sand lagert in der Regel auf dem Lehm. Die beschriebenen Bildungen werden durch eine geringmächtige Schicht von verwehtem Lösslehm abgedeckt. Die Gerölle aus dem Liegenden sind dem Lösslehm beigemengt.

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf, das von Süden nach Norden leicht abfällt. Der südliche Teil des Plangebiets ist fast eben. Im Nordwesten liegt die Höhe bei ca. 146,5 m, im Südwesten bei ca. 147 m NHN, im Nordosten und Südosten bei ca. 147,5 m NHN.

Bodenaufbau

Der Boden ist infolge der jahrzehntelangen Nutzung als Wochenendhausgebiet bereits anthropogen überformt.

Im Plangebiet sind im nord-westlichen Bereich Sandlöß-Parabraunerden und im süd-östlichen Bereich Sandlöß-Staugleye anzutreffen. Die darüber liegenden Böden werden den Terrestrischen Kultosolen zugeordnet. In der Klasse der Terrestrischen anthropogenen Böden werden Böden zusammengefasst, die durch unmittelbare Arbeit des Menschen eine so starke Umgestaltung im Profilaufbau erfahren haben, dass die ursprüngliche Horizontabfolge weitgehend verloren ging. Der anzutreffende Bodentyp ist Hortisol. Dieser ist durch einen erhöhten Gehalt an organischer Substanz im Ap-Horizont gekennzeichnet. Entstanden durch langjährige, intensive Gartenkultur (häufige Zufuhr von organischer Substanz, intensive Bearbeitung, besonders tiefes Umgraben, zusätzliche Wasserversorgung, Beschattung), wodurch die biologische Aktivität stark angeregt wurde und Bodentiere den Ex-Horizont allmählich vertiefen konnten. Der anstehende Bodensubtyp ist Normhortisol, da Ap und Ex-Horizont mächtiger als 5 dm sind.[10]

Bewertung

Für die vorkommenden Böden im Plangebiet wurden im Folgenden die Ausprägungen laut Auswertekarten zum Bodenschutz ermittelt. Die Auswertekarten Bodenschutz enthalten nach dem Sächsischen Bodenbewertungsinstrument methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grundlage der Leitprofile der digitalen Bodenkarte 1:50.000.[11]

[10] Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Digitale Bodenkarte 1:50.000, Stand 02.01.2017

[11] Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Auswertekarten Bodenschutz, Bodenkarte 1:50.000, Stand 21.06.2018

	Bewertungsergebnis	**Erfüllungsstufen (I-V)**
Bodenteilfunktion		
Lebensraumfunktion		
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (IV)	IV
- besondere Standorteigenschaften	keine	0
Bestandteil das Wasserkreislaufs		
- Wasserspeichervermögen des Bodens	hoch (IV)	IV
Regelungsfunktion		
- Luftkapazität im effektiven Wurzelraum	mittel - LK 3 (5>13 Vol.-%)	III
- Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum	KAK 3 (mittel)	III
- Filter und Puffer für Schadstoffe	sehr gering	I
Archivfunktion		
Landschaftsgeschichtliche Bedeutung	keine	0
Vorbelastung		
Vorbelastung		
- Garten- und Grabeland	hoch	II
- Bodenverdichtung	mittel	III
Bodenempfindlichkeit		
- Erodierbarkeit des Bodens durch Wasser	hoch (IV)	IV
Abwägungsergebnis		**II (gering)**

Tab. 2: Bodenbewertung nach Bodenbewertungsinstrument Sachsen[12]

Auf Grund der Vorbelastung der allgegenwärtigen intensiven gärtnerischen Nutzung (Garten- und Grabeland) sowie der durchschnittlich mittelmäßigen bis geringen Wertigkeit der Bodenteilfunktionen wird das Biotoppotenzial des Bodens insgesamt als gering bewertet. Die Bedeutung der Böden im Plangebiet als landschaftsgeschichtliche Urkunde ist als sehr gering einzustufen. Die Bodenempfindlichkeit wird laut Bodenauswertungskarten hoch eingeschätzt. Insgesamt sind die Böden im Plangebiet als baulich zu nutzende Böden entsprechend dem Bedarf einzustufen.

Altlasten

Altlasten sind gemäß der Kartierung im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) im Plangebiet nicht vorhanden.

[12] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, (Hrsg.), „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“, Stand 03/2009

B) Umweltprobleme

Erhebliche Umweltweltprobleme für das Schutzgut gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

C) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist durch Umbau bzw. Neubau von baulichen Anlagen eine Neuversiegelung von bis zu 549 m² (0,3%) Boden verteilt auf den Parzellen der Waldgartensiedlung möglich. Die Neuversieglung durch Neubau von Gebäuden ist nur im Rahmen von Bestandssicherung und Modernisierungsmaßnahmen zulässig.

Damit verbunden ist die Beseitigung von Flächen (549 m² Garten- und Grabeland) auf denen Bodenbildungsprozesse derzeit ungestört ablaufen können. Entsiegelungen und Neuversiegelungen wurden verrechnet sodass auf den entsiegelten Flächen von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen ist, da vormals vollversiegelte Flächen bei Rückbau der Gebäude wieder als Garten- und Grabeland nutzbar gemacht werden und die Bodenbildungsprozesse wieder ablaufen können.

Baubedingte Beeinträchtigungen bei Neuversiegelung, wie Verfestigungen und Verdichtungen, Überlagerungen des natürlich gewachsenen Bodens mit Baumaterial und Bodenaushub wirken nur temporär einschränkend auf die Bodenfunktionen (insbesondere auf Lebensraum- sowie der Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion).

Beeinträchtigungen sind mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Durch das Einhalten der Regeln der Technik und der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Kapitel 7.3) können Beeinträchtigungen weitestgehend verhindert werden.
Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind durch Öl- und Kraftstoffverluste nicht auszuschließen. Diese können durch die Vermeidungsmaßnahme (Schutz des Grundwassers), die im Kapitel 7.3 erläutert werden, reduziert werden.

Auf versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen vollständig unterbrochen. Der natürlich gewachsene Boden, seine Puffer- und Speicherfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion gehen verloren. Der Boden steht als Lebensraum für bodenbewohnende Arten nicht mehr zur Verfügung. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion aufgrund des geringen Flächenanteils und der verteilten Flächenanteile auf den Parzellen ist gering.
Durch die geringfügige Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz ist keine wesentliche Versiegelung des Bodens zu erwarten. Auch stellt der Vegetationsbestand einen hinreichenden Schutz des Bodens vor Erosion, speziell Wassererosion, dar. Die zusätzliche Versiegelung stellt kein erhöhtes Problempotenzial für das Schadstofffilter- und Puffervermögen des Bodens dar.

Weiterhin sichert der Bebauungsplan das Plangebiet als Wochenendhausgebiet mit einem stark durchgrünten Charakter, so dass nicht von einer Devastierung des beplanten Gebietes auszugehen ist. Bei sachgemäßem Umgang mit dem Boden sind durch die Nutzung des Wohngebietes keine weiteren erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.2.4 Schutzgut Wasser

A) Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

<u>Oberflächen- und Grundwasser</u>

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Die nächsten Gewässer sind der Salweidenteich und der Galgenteich. Sie liegen unmittelbar nördlich des Plangebietes. Sie gehören zu den Lübschützer Teichen, einer Kette von ursprünglich 7 Teichen, die im 15. Jh. durch das Anstauen des Tresenbaches entstanden.

Die Mulde verläuft ca. 3,3 km östlich des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesenen (festgesetzten) noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes bewegt sich der Grundwasserflurabstand zwischen 4 m und 10 m unter Flur. Der südliche und flächenmäßig größere Bereich des Plangebietes weist einen Grundwasserflurabstand zwischen 10 m und 20 m auf.[13]

B) Umweltprobleme

Erhebliche Umweltweltprobleme für das Schutzgut Wasser gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

C) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der möglichen Bebauung und potenziellen Neuversiegelung von ca. 549 m² Fläche verteilt auf die bestehenden Parzellen geht versickerungsfähiger Boden verloren und der natürliche Wasserkreislauf wird geringfügig gestört. Der Verlust wird jedoch dadurch relativiert, dass das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück belassen und auf den Vegetationsflächen versickert wird. Dadurch trägt es weiterhin zur Grundwasserneubildung bei. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Die Schmutzwasser- / Fäkalienentsorgung erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben und Sammelbehälter auf den einzelnen Parzellen. Die Entsorgung erfolgt über den zuständigen Entsorger mit Pumpenwagen, die Zufahrt bis zur zulässigen Saugschlauchlänge ist gewährleistet. Da keine Abwässer in den Untergrund gelangen, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Das Regenwasser wird vor Ort auf den einzelnen Parzellen aufgefangen und für gärtnerische Zwecke verwendet. Überschüssiges Wasser wird auf der jeweiligen Parzelle direkt in das Erdreich versickert.

Die Erschließungswege im Plangebiet sind teilversiegelt und mit wasserdurchlässigen Belägen (Splitt, Schotter) ausgeführt. Hier besteht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser durch den individuellen PKW-Verkehr im Siedlungsgebiet. Da die Waldgartensiedlung meist nur am Wochenende von Fahrzeugen frequentiert wird und einen großen Grundwasserflurabstand aufweist, ist diese Gefahr jedoch gering und führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

7.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

A) Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Klimatisch wird das Planungsgebiet vom Einzugsbereich des subkontinentalen Binnenlandklimas des Leipziger Landes geprägt. Charakteristisch sind wechselhafte Witterungsverhältnisse aufgrund der Lage zwischen dem westlichen maritimen und dem östlichen kontinentalen Klimagebiet. Das Klima ist durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchte bestimmt.

Mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von 512 mm liegen an der Klimastation Schkeuditz die geringsten Niederschlagswerte von Sachsen vor. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt an der Klimastation Schkeuditz 8,8°.

[13] Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Hydrologische Karte, Stand 02.01.2017

Die Hauptwindrichtung der Wetterstation Schkeuditz ist Südwest und Süd. Dies resultiert aus einem höheren Anteil an höheren Windgeschwindigkeiten. Hingegen verteilen sich geringere Windgeschwindigkeiten auf alle Windrichtungen.

Belastungen der Luft werden in geringem Umfang vor allem durch den Straßenverkehr verursacht. Weitere Emissionsquellen aus Gewerbe- oder Industrieansiedlungen sind nicht vorhanden. Insgesamt ist die Luft als sehr gering belastet einzuschätzen.

B) Umweltprobleme

Erhebliche Umweltweltprobleme für das Schutzgut Klima/ Luft gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

C) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für das Schutzgut Klima entstehen Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung von Flächen. Die Neuversiegelung geht geringfügig mit einer Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen einher, die mikroklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen erfüllen.

Die Auswirkungen der Neuversiegelung auf das Mikroklima werden sich auf maximal 549 m² innerhalb der betroffenen Parzellen des Plangebietes beschränken. Zudem ist die Neuversiegelung nur vereinzelt und zeitversetzt über einen langen Zeithorizont zu erwarten. Da die Neuversieglung bezogen auf das gesamte Plangebiet somit nur in geringem Umfang erfolgen kann und durch die Beschränkung der zulässigen überbaubaren Grundfläche der durchgrünte Charakter des Gebietes erhalten bleibt, ist durch die zusätzliche Neuversiegelung nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima im Plangebiet auszugehen.

7.2.6 Schutzgut Landschaft

A) Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet besteht aus einem zusammenhängenden Wochenendsiedlungsgebiet, das den flächenmäßig größten Anteil ausmacht, sowie aus vier verstreut liegenden Einzelgrundstücken, die sich nördlich des Hauptsiedlungsbereiches befinden.

Das Landschaftsbild ist durch einen lockeren alten Gehölzbestand charakterisiert, der hauptsächlich aus Nadelgehölzen besteht, die als Überbleibsel der ehemaligen Waldflächen bestehen blieben. Durch die Wochenendhausbebauung mit Gartennutzung ist die anzutreffende Vegetation anthropogen geprägt.

Da das Plangebiet an Süd-, Nord- und Ostseite von Waldflächen umgeben ist, wirkt die Siedlung abgeschirmt von der Umgebung. In westlicher Richtung schließen offenes Grünland und die Uferbereiche des Salweidenteiches und Galgenteiches an.

Bewertung: Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach folgenden Kriterien:
- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Eigenart des Gebietes drückt sich zum einen durch seine Lage, eingebettet in Waldflächen, den durchgrünten Charakter mit lockerem alten Baumbestand und zum anderen durch die Hanglage an den Ufern der Lübschützer Teiche aus. Die jahrzehntelange Nutzung als Wochenendhaussiedlung hat das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebietes maßgeblich geprägt.

Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen oder Flächen ist im Plangebiet hoch. Gärtnerisch gestaltete Parzellen mit vereinzelten Ackerflächen für den Gemüseanbau, Ziergehölze und Obstgehölze sowie Gartenwege und Rasenflächen sind als strukturgebende Elemente auf den Grundstücken anzutreffen. Der Anteil an strukturgebenden Elementen (Strukturvielfalt) und Flächen ist im gesamten Plangebiet hoch. Da der überwiegende Teil des Plangebietes künstlich angelegt, gestaltet und intensiv genutzt und gepflegt ist, vermittelt es weniger den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit. Bezüglich der Erholungseignung wirken sich jedoch die beschriebenen Kriterien der entsprechenden Ausstattungen und Erschließungen positiv aus. Die städtebauliche Anordnung der lockeren Bebauung durch Wochenendhäuser wirkt sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Grundstücke im Wochenendhausgebiet sind umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Durch die Erschließungswege bestehen ausreichende Verbindungen mit der Umgebung. Das Gebiet und dessen unmittelbares Umfeld sind für alle Erholungsaktivitäten, die an die Fortbewegung zu Fuß oder Rad gebunden sind, attraktiv.

Durch die Hanglage mit Neigung zu den Lübschützer Teichen bestehen im Plangebiet Sichtachsen zu den Oberflächengewässern (Galgenteich und Salweidenteich), was sich ebenfalls positiv auf alle Kriterien des Landschaftsbildes auswirkt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet mit hoher Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung einzustufen ist.

B) Umweltprobleme

Erhebliche Umweltweltprobleme für das Schutzgut Landschaft gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

C) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Begrünung durch Hecken und Bäume im Plangebiet wird die Eingliederung der Wochenendsiedlung in die Landschaft positiv beeinflusst, was sich auch positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

A) Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Schutzgebiete, Denkmalschutzobjekte oder sonstige Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung vorhanden.

Nach Angabe des archäologischen Landesamtes (Archäologisches Landesamt) ist das Areal des geplanten Vorhabens Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des Vorhabenareals.

Deshalb ist vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten eine archäologische Grabung durch das Landesamt für Archäologie durchzuführen. Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Sonstige kulturhistorisch oder kulturell bedeutsame Funktionsräume oder Anlagen sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen und bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen. Der ehemalige Stasi-Bunker Machern (heute Museum) befindet sich außerhalb des Plangebiets.

B) Umweltprobleme

Erhebliche Umweltweltprobleme für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

C) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Kultur- und Sachgütern sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf diese zu erwarten.

7.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen sind insbesondere in den Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Klima, Wasser) mit den biotischen Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) festzustellen. In diese Wirkungsgefüge greifen anthropogene Vorbelastungen (Eingriffe in den Bodenkörper, Auftrag standortfremder Materialien, Umnutzung von Waldflächen, Einbringen standortfremder Pflanzenarten, etc.) unmittelbar ein.

Aus dem Zusammenwirken der einzelnen Komponenten resultiert die am Standort anzutreffende Arten- und Biotoptypenzusammensetzung, welche charakteristisch für anthropogen beeinflusste Flächen ist und sich unmittelbar auf die Schutzgüter Boden, Biotopausstattung, biologische Vielfalt, zugunsten der Schutzgüter Mensch und Erholung auswirken.

Eine weitere Verknüpfung besteht über das Schutzgut Boden in seiner Archivfunktion und dem Schutzgut Kulturgüter, welche jedoch bei der vorliegenden Planung aufgrund der Bestandsituation eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Aufgrund der Bestandssituation und Auswirkungsprognosen der einzelnen Schutzgüter wird eingeschätzt, dass bei einer Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen zu erwarten sind.

Durch die Lage und die Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

7.2.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte

<u>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung</u>

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

In einer Entfernung von ca. 1 km vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft in nordwestliche Richtung die Grenze des SCI (Site of Community Interest) „Teich- und Waldgebiete um Machern und Brandis“. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung wird als strukturreicher colliner Landschaftsausschnitt mit Teichgebieten und wassergefüllten Tongrubengewässern incl. Verlandungsvegetation sowie Wiesen und naturnahen Wäldern beschrieben.[14]

[14] Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, abgerufen: 18.01.2017

Landschaftsschutzgebiet „Lübschützer Teiche Tresenwald“

Das Landschaftsschutzgebiet „Lübschützer Teiche-Tresenwald“ hat eine Größe von ca. 1.347 ha und umfasst größtenteils die im Landkreis Leipzig liegenden Teile einer noch weitgehend naturnahen und strukturreichen Endmoränenlandschaft. [15]

Ein Teil des Flurstückes 254/17, welches zur „Waldgartensiedlung Lübschützer Teiche“ gehört, befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Lübschützer Teiche Tresenwald“ (LSG). Für die Flurstücke 254/17, 950/25 und 254/23 setzt der Bebauungsplan das Sondergebiet SO2 fest.

Im Sondergebiet SO2, das im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Lübschützer Teiche Tresenwald“ liegt, sind Wochenendhäuser im rechtmäßigen Bestand geschützt. Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur zulässig, wenn die vorhandene Grundfläche sowie die Wand- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden (siehe Festsetzung 1.1.4).

Landschaftsschutzgebiet „Parthenaue-Machern“

Das Landschaftsschutzgebiet „Parthenaue-Machern“ erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 68 ha. Die Flurstücke des Sondergebietes SO1 liegen aktuell noch innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes „Parthenaue-Machern“. Das Verfahren zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist begonnen worden. Die Anhörung der Gemeinden und Verbände ist abgeschlossen, das Abwägungsprotokoll liegt seit April 2018 vor. Es ist zu erwarten, dass das Verfahren zeitnah abgeschlossen werden kann. Zuständig hierfür ist das Landratsamt Nordsachsen.

Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale

Im Plangebiet liegen keine Flächennaturdenkmale nach dem BNatSchG.
In einer Entfernung von ca. 1 km liegt westlich des Plangebietes das Flächennaturdenkmal (FND) „Quellgebiet Plagwitzer Fußweg“ mit einer Größe von 13.570 m².
Da geplante Vorhaben und Neuversiegelungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur innerhalb der Grenzen der Waldgartensiedlung zulässig sind, werden die umliegenden Naturdenkmale nicht beeinflusst.

Geschütze Biotope nach § 21 SächsNatSchG

Nach § 21 SächsNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt.

Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Wasserschutzgebiete gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Im Plangebiet liegen keine flurnahen Grundwasserstände vor.

weitere Schutzobjekte

Der Gehölzbestand im Gebiet der Gemeinde Machern ist nach § 3 der Baum- und Gehölzschutzsatzung Machern (Stand 13.12.2010) geschützt. Die auf den Grundstücken vorhandenen Gehölze sind laut Gartenordnung des Waldgartenvereins Lübschützer Teiche e.V. zu erhalten, zu pflegen und vor schädigenden Einwirkungen zu schützen.

15 Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Geoportal Sachsenatlas, Karte: Landschaftsschutzgebiete

7.2.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose der Umweltauswirkungen eines Vorhabens werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen mit Angaben zu den jeweils betroffenen Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Mensch wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet.

Nachfolgend sind die relevanten Wirkfaktoren, welche durch die Neuversiegelung von Garten- und Grabeland zu erwarten sind, sowie die jeweilige Betroffenheit der Schutzgüter tabellarisch aufgeführt. Dabei entfällt die Bewertung der Kultur- und Sachgüter.

Baubedingte Wirkungen ergeben sich unmittelbar aus der Bautätigkeit und zählen zu den vorübergehenden Beeinträchtigungen. Sie hängen im Wesentlichen von den eingesetzten Baumitteln und Bauverfahren ab und können meist nach Abschluss der Bauarbeiten behoben werden. Folgende baubedingte Beeinträchtigungen sind für das Planungsvorhaben zu nennen:

Wirkfaktoren	Mensch	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft
vorrübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Baustraßen	**x**	**x**	**x**	**x**	**-**	**x**
Bodenverdichtung und Bodenveränderung durch Umlagerung und Durchmischung	**-**	**x**	**x**	**x**	-	-
Oberbodenabtrag und –auftrag	**-**	**-**	**x**	**-**	-	-
Vorrübergehende Emissionen und Erschütterungen	**x**	**x**	**-**	**-**	**x**	**x**
Stoffeintrag durch Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen, Betrieb und Wartung von Baumaschinen sowie auf der Baustelle verbleibender Bauschutt	**-**	**x**	**x**	**x**	-	-

Tab. 3: Baubedingte Beeinträchtigungen

Über die geplanten Flächen hinaus ist nicht mit einer Flächeninanspruchnahme durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie sind dauerhaft wirksam:

Wirkfaktoren	Mensch	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft
dauerhafte Vollversiegelung von Garten- und Grabeland für Bestandssicherung der Gebäude von zusätzlich 549 m² Fläche	**-**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**
Beseitigung und Veränderung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen auf 549 m² Garten- und Grabeland	**-**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**

Tab. 4: Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Wirkungen kommen durch die Art und Weise, in der das Gebiet nach Abschluss der Bauphase genutzt wird, nicht zustande.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Charakter des Wochenendgebietes erhalten und gesichert werden soll und Erweiterungen oder eine Verdichtung des vorhandenen Wochenendhausgebiets nicht erfolgen sollen, sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Die Bestandssicherung umfasst lediglich Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der heutigen Bauvorschriften sowie kleinere Grundrissanpassungen.

7.2.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Wochenendhausgebiet weiterhin genutzt wird. Bei Nichtdurchführung besteht die Gefahr des Verfalls der Gebäude und der Verwahrlosung des Gebietes. Bauanträge können vom Landratsamt nicht mehr bearbeitet werden. Daher können Gebäude nicht entsprechend der heutigen Erfordernisse modernisiert werden und müssen aufgegeben werden. Langfristig ginge die Erholungsfunktion für die Nutzer verloren. Die Schutzgüter Mensch und Erholung wären bei Nichtdurchführung der Planung negativ betroffen. Ohne Nutzung des Geländes durch den Menschen würde sich – sehr langfristig gesehen – die potenziell natürliche Vegetation, ein Hainbuchen-Traubeneichenwald (siehe Kap. 7.2.2) einstellen. Dadurch würde sich die biologische Vielfalt im Gebiet ändern.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

7.3.1 Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind nach § 21 SächsNatSchG; § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 BNatSchG erforderlich:
Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bei Baumfällungen ist im Vorfeld der Fällungen zu prüfen, ob durch diese besonders oder streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten betroffen sein können. Gegebenenfalls sind spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (ökologische Fällbegleitung, Fällzeitbeschränkung; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).

Zur Kontrolle der Gehölze vor Fällung ist zur Ermittlung der tatsächlich genutzten Quartiere für Tiere eine artenschutzfachliche Fällbetreuung von einer fachkundigen Person[16], die der unteren Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen. Die ökologische Baubegleitung hat dafür zu sorgen, dass die Maßnahme gemäß den Vorgaben vollständig, richtig und innerhalb der vorgesehenen Fristen durchgeführt wird. Für die im Rahmen der ökologischen Fällbegleitung gefundenen Quartiere für Tiere ist ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zu stellen. Der eventuelle Verlust von Reproduktions- und Ruhestätten im Plangebiet ist zu kontrollieren und durch Ersatzlebensstätten im nahen Umfeld zu kompensieren. Als Ersatz für verloren gehende Habitate sind Ersatzquartiere zu schaffen. Dieser Hinweis zur Durchführung der ökologischen Fällbegleitung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen (s. Planzeichnung zum Bebauungsplan, II Hinweise).

[16] z.B. Büro bioplan, Fr. Dr. Petra Strelczyk, Schreberstraße 14, 04109 Leipzig, www.bioplan-leipzig.de

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wird die Tötung und Verletzung von Tieren durch das Bauvorhaben vermieden, Jagdhabitate, Ruhe- und Winterquartiere sowie Reproduktionsbereiche bleiben erhalten oder werden neu geschaffen. Die vorhandenen Gehölze (v.a. Großbäume) sollen soweit wie möglich erhalten bleiben und in die Gestaltung mit einbezogen werden.
Gemäß der Festsetzung 1.5 des Bebauungsplanes sind bei Gehölzpflanzungen vor allem heimische Arten, bei Großgehölzen ausschließlich heimische Arten, zu verwenden (s. Artenliste) zu verwenden. Im Laufe langjähriger Pflege ist der Bestand an Nadelbäumen und Koniferen allmählich durch heimische Laubgehölze auszutauschen, um standortgerechte Arten anzusiedeln. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

Um Schäden an den Gehölzen während zukünftiger Baumaßnahmen zu minimieren, sind die DIN 18920 und RAS·LG 4 einzuhalten. Demzufolge sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Traufbereich der Bäume und Sträucher unzulässig.

Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind Bodenverdichtungen auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Versiegelungen ist der Unterboden aufzureißen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenauftrag zu kompensieren.
Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

7.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Boden

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Teilausgleich dieser Eingriffsfolgen vor. Die Vollversiegelung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Garagen wird vermieden. Zufahrten sowie Fuß- und Radwege auf den Baugrundstücken sind so auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb der Parzellen versickern kann.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,2 nach BauNVO im Sondergebiet SO1 festgesetzt. Die Versiegelung wird damit auf ein Minimum beschränkt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden verhindert. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sieht der Bebauungsplan Neubegrünungen durch Heckenpflanzungen oder Einzelbäume vor, in die bestehende Gehölze integriert werden können, was sich ebenfalls positiv auf die Bodenbildungsprozesse auswirkt.

Im Sondergebiet SO2 sind Wochenendhäuser im rechtmäßigen Bestand geschützt. Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur zulässig, wenn die vorhandene Grundfläche nicht überschritten wird. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden hier ebenfalls verhindert.

Wasser

Das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes versickert dezentral. Gemäß der Festsetzung 1.4 des Bebauungsplanes sind neu zu befestigende Flächen so auszuführen, dass das

auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb der Parzelle versickern kann.

Die vorhandenen voll versiegelten Flächen sollten nach Möglichkeit zurückgebaut und alternativ mit teilversiegelnden Belägen (Pflaster ohne wasserdichten Fugenverschluss, Rasenpflaster, Schotterrasen oder sandgeschlämmte Decke bzw. Rindenmulchdecke) befestigt werden.
Das anfallende Niederschlagswasser sollte in den angrenzenden Vegetationsflächen versickern können, um den Wasserkreislauf soweit wie möglich zu erhalten.

Landschaftsbild

Durch die Begrünung durch Hecken und Bäume im Plangebiet wird die Eingliederung der Wochenendsiedlung in die Landschaft positiv beeinflusst, was sich auch positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

7.3.3 Kompensationsmaßnahme (K1)

Um die Eingriffe zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auf den Parzellen umzusetzen:

Neuversiegelungen für Gebäude und Nebenanlagen von je 10 m² sind mit der Pflanzung von 10 m² Hecke oder mit einem hochstämmigen Laubbaum (Stammumfang 16-18 cm) auszugleichen (s. textliche Festsetzungen 1.5). Es sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden (entsprechend Artenliste im Anhang 17.). In der Tabelle im Anhang 22 sind parzellenbezogen die zu pflanzenden Bäume und Hecken aufgelistet. Grundstücksbezogen können bestehende Hecken und Bäume, die nach Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Machern geschützt sind, angerechnet werden. Der für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu Grunde gelegte Biotoptyp ist „Garten- und Grabeland“. Bestehende Hecken und Bäume sind nicht Bestandteil dieses Biotoptyps und können deshalb für die Kompensationsmaßnahme angerechnet werden. Der Erhalt und die Integration der vorhandenen Gehölzbestände dienen der Eingriffsvermeidung. Mit der Anrechnung bestehender Bäume und Hecken soll der Erhalt dieser gefördert werden. Hecken, die standortheimisch sind und Beeren tragen, dienen in der kalten Jahreszeit als Rückzugsort und Nahrungsquelle für vorkommende Vogelarten und somit dem Artenschutz.

Die erforderliche Kompensation ist in Bezug auf den tatsächlichen Eingriff zu ermitteln und im Bauantrag nachzuweisen.

Der Eingriff in die Gehölzbestände ist nach § 19 (2) SächsNatschG und nach der Baum- und Gehölzschutzsatzung Machern zu beurteilen.

Für die potenzielle Neuversiegelung wird somit ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erbracht. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes. Weiterhin werden Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild minimiert. Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen.

Für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser sind die Neubegrünungen durch Gehölzpflanzungen und die Versickerung des Niederschlagswassers als Kompensationsmaßnahmen geeignet.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zielsetzung der Bauleitplanung ist der Erhalt des Charakters des Wochenendhausgebietes. Erweiterungen des vorhandenen Wochenendhausgebiets sollen nicht erfolgen. Der Bestand der Waldgartensiedlung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für dieses Areal soll gesichert werden. Aufgrund der Bestandssituation im Wochenendhausgebiet, bestehend aus ca. 400 Gartenparzellen der Bruchteilseigentümer, sind bauliche Veränderung und Kompensationsmaßnahmen nur innerhalb dieser Grundstücke umzusetzen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, weil die Waldgartensiedlung bereits besteht und erhalten bleiben soll. Ein anderer Standort für die Wochenendsiedlung ist nicht vorhanden. Die Verlagerung der Wochenendsiedlung in ein anderes Gebiet würde einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft an anderer Stelle bedeuten.

7.5 Zusätzliche Angaben

7.5.1 Technische Verfahren/ Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, vorliegender Gutachten, der Beteiligung von Ämtern und Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Umweltamt des Landkreises Leipzig) sowie der durchgeführten Ortbegehungen im Oktober und Dezember 2016 sowie im April und Juni 2018 getroffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung umweltbezogener Daten ergeben sich nicht.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es erfolgte die Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen**, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Deshalb wird festgelegt, dass keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

Technische Verfahren kommen bei der Umweltprüfung nicht zum Einsatz.

Die Erfassung des Bestandes bezüglich der Flächenverteilung der Biotoptypen (Garten- und Grabeland, bauliche Anlagen) erfolgte durch den „Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V.“ und wurde als Planungsgrundlage bereitgestellt. Eine stichpunktartige Kontrolle und die Aufnahme der vorkommenden Gehölzarten erfolgten im Rahmen der Ortsbegehungen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, die 2003 (in der aktualisierten Fassung vom Mai 2009) vom Sächsischen Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) herausgegeben wurde.

7.5.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Kontrolle der Plandurchführung, die tatsächliche Umsetzung der Festsetzungen sowie der umweltrelevanten Vorgaben besitzen eine Relevanz im Rahmen des Monitoring.

Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung einschließlich artenschutzrechtlicher Fragen (vgl. §§ 42, 62 BNatSchG) sind in das Monitoring einzubeziehen.
Die Gemeinde, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr. Die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Kompensationsmahnahme ist durch die Gemeinde Machern zu kontrollieren.

Die Umsetzung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen und Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen hat im Zuge der Baufeldfreimachung zu erfolgen. Angestrebtes Ziel ist, die Kompensatiosmaßnahmen spätestens bis zur nächsten Brutzeit bzw. Wochenstubenzeit, d.h. bis Ende März durchzuführen.

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung aller festgesetzten bzw. vertraglich gebundenen Maßnahmen ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen.

7.6 Bilanzierung Ausgangszustand und Planung

In der nachfolgenden Eingriffsbetrachtung wurde der aktuelle Zustand mit dem zu erwartenden Zustand im Zuge der Planung gegenübergestellt.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtflächengröße von ca. 180.000 m². Die Bestandsfläche aller befestigten Flächen auf den Parzellen umfasst ca. 40.155 m². Hinzu kommt eine befestigte interne Straßenfläche außerhalb der einzelnen Parzellen mit einer Größe von 27.078 m² Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch Erweiterungen der Gebäude und Nebenanlagen auf den Parzellen des Wochenendhausgebietes (SO Woch) eine zusätzliche Überbauung von Garten- und Grabeland auf maximal 549 m² (0,3%) innerhalb der bestehenden Parzellen ermöglicht.

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben stellen einen Eingriff nach den Kriterien des § 14 BNatSchG (bzw. § 9 SächsNatSchG) dar.

Dieser Eingriff bedeutet ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen (549 m²), eine Zerstörung der Vegetationsdecke sowie vorhandener und potentieller Tier- und Pflanzenlebensräume auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna, eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens, eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Bewertung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, die 2003 (in der aktualisierten Fassung vom Mai 2009) vom Sächsischen Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) herausgegeben wurde.

Flächen-einheit	Code	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangs-wert (AW)	Flächen-einheit	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustands-wert (ZW)	Fläche (ha)	Flächen-wert
Eingriffsfläche									
E 1	11.03.700	Garten- und Grabeland	10					0,0549	0,55
					-	Vollversiegelung Gebäude und Nebenanlagen	0	0,0549	0
							Wertminderung:		**-0,55**
				Kompensationsfläche					
				K 1	02.02.000	Hecke	21	0,2564	5,3844
					02.02.430	Einzelbaum	22		
						Differenzwert	11		
							Wert Ausgleich:		**2,82**
							Ausgleichsüberschuss:		**2,27**

Tab.5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Der **Biotopwert** entspricht in Abhängigkeit der Flächengröße von **549 m²** (0,0549 ha), der Biotopausprägung „**Garten- und Grabeland**“ mit dem Ausgangswert (AW) 10 vor dem Eingriff 0,55 Werteinheiten (WE).

Der Biotop- und funktionsbezogener **Wertverlust** beträgt somit insgesamt **-0,55 WE**.

Der funktionsbezogenen Ausgleichsbedarf kann vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Der **Ausgleichsüberschuss** beträgt **2,27 WE**.

Dazu wird die unter 7.3.3 beschriebene Kompensationsmaßnahme getroffen.

Fazit

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden insgesamt als sehr gering bis gering eingeschätzt, was zum einen daran liegt, dass der Bereich bereits stark anthropogen geprägt ist. Die Bedeutung bzw. Empfindlichkeit der Schutzgüter im Plangebiet selbst werden insgesamt als gering eingestuft, die Auswirkungen der Planung ebenfalls als gering eingestuft. Beeinträchtigungen, die nicht vermieden oder gemindert werden können, werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Der vollwertige Ausgleich und Ersatz ist auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass nur punktuelle geringfügige Neuversiegelungen von insgesamt 0,3% der Gesamtfläche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehen.

7.7 allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorzeitigen Bebauungsplan soll der Charakter des Wochenendgebietes erhalten und gesichert werden. Erweiterungen des vorhandenen Wochenendhausgebiets sollen nicht erfolgen. Die Bestandssicherung soll lediglich Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der heutigen Bauvorschriften ermöglichen sowie kleinere Grundrissanpassungen umfassen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst 18 ha. Durch bauliche Anlagen können bis zu 549 m² (0,3%) innerhalb des Plangebietes neu versiegelt werden.

Der damit einhergehende Verlust von bis zu 549 m² Garten- und Grabeland stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere dar. Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses erfolgte im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2003). Für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser wird die Neubegrünung durch Gehölzpflanzungen (Hecken, Einzelbäume) als Kompensationsmaßnahme (K1) beschrieben.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der weiteren Schutzgüter.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 23.06.2017 in der Bauverwaltung der Gemeinde Machern, Schlossplatz 9, 04827 Machern.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 28.06.2017 wurde eine **frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von folgenden TÖB sowie Dienststellen der Stadt wurden schriftliche Stellungnahmen abgegeben:

- Landesdirektion Sachsen, Freistaat Sachsen
- Landratsamt Landkreis Leipzig
- Landesamt für Archäologie des Freistaats Sachsen
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaats Sachsen
- Regionaler Planungsverband Westsachsen – Regionale Planungsstelle
- Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen

Die vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und soweit für das Verfahren relevant in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom bis einschließlich . Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Machern, erschienen am ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.4 Beteiligung der Behörden zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)** zum Entwurf erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 2 BauGB). Als Abgabefrist wurde der benannt.

Von allen beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein (siehe Abwägungsprotokoll zur Stadtratssitzung vom). Die vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Soweit sie für das Verfahren relevant waren, wurden Sie in die Begründung zum Bebauungsplan bzw. als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Städtebauliches Konzept

Die Waldgartensiedlung ist eine gewachsene Wochenendhaussiedlung, die seit den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden ist und seit dem Jahr 2003 als Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V. im Vereinsregister beim Amtsgericht Leipzig eingetragen ist.

Die Waldgartensiedlung ist in mehr als 400 Parzellen in Bruchteilseigentum aufgeteilt. Die Haupterschließung erfolgt über den Lübschützer Weg. Von diesem gehen im rechten Winkel beidseitig Wege ab, die das Gebiet in die Tiefe erschließen. Über das Wegenetz werden alle Parzellen angebunden.

Das gewachsene städtebauliche Bild der Siedlung zeigt folgender Übersichtsplan des Kleingartenvereins. Diese Struktur und der Waldcharakter des Wochenendhaussiedlung sollen erhalten bleiben.

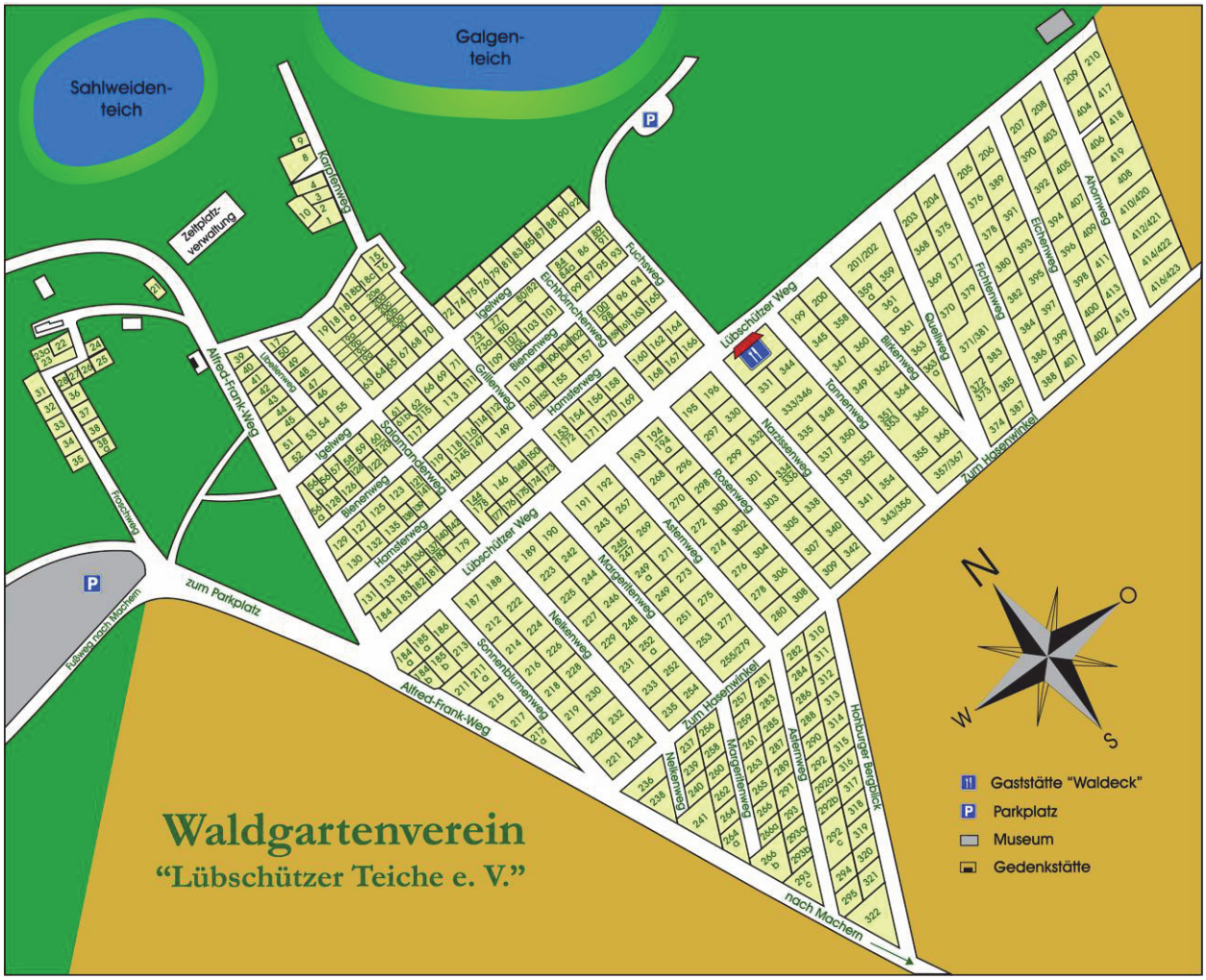


Abb.: Gestaltungskonzept Waldgartenverein „Lübschützer Teiche e.V.“

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 254/6 und 444 der Gemarkung Machern.

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 254/6, 444 und 445/7.

Im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 445/7 und 444.

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 454/6, 445/6, 255/3 und 445/7.

Nördlich und westlich dieses zusammenhängenden Planbereichs sind folgende Flurstücke Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Flurstücke 254/17, 950/25, 254/23, 254/18, 254/20 sowie 254/19

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt folgende Flurstücke enthalten:

- 254/6 der Gemarkung Machern,
- 254/17 der Gemarkung Machern,
- 254/18 der Gemarkung Machern,
- 254/19 der Gemarkung Machern,
- 254/20 der Gemarkung Machern,
- 254/23 der Gemarkung Machern,
- 255/3 der Gemarkung Machern,
- 444 der Gemarkung Machern,
- 445/6 der Gemarkung Machern,
- 445/7 der Gemarkung Machern,
- 950/25 der Gemarkung Machern,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen. Die Abgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 18 ha (siehe Kap. 1 und 14).

11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Wochenendhausgebiet (SO1 Woch) nach § 10 BauNVO
- Wochenendhausgebiet (SO2 Woch) nach § 10 BauNVO

11.1 Sondergebiet SO Woch

Die Baugebiete werden als Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ (SO Woch) festgesetzt, da das Areal wie bisher zu Zwecken der Erholung am Wochenende genutzt werden soll. In diesen Baugebieten sind Wochenendhäuser gem. § 10 BauNVO nur als Einzelhäuser zulässig.

Keine Beeinträchtigung der Landschaft

Mit der Festsetzung des Plangebiets als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ wird die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigt. Der Begriff der natürlichen Eigenart der Land-

schaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Nutzung. Das Plangebiet wird bereits als Wochenendhaussiedlung genutzt. Die beabsichtigte Festsetzung als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ bestimmt die natürliche Eigenart dieser Flächen, ohne diese in ihrem Wesen zu verändern oder zu beeinträchtigen.[17] Das Wochenendhausgebiet „Lübschützer Teiche“ ist daher keine wesensfremde Nutzung, sie lässt die natürliche Eigenart der Landschaft unverändert.

Wochenendhäuser dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt. Sie dürfen nicht auf Dauer zum Wohnen benutzt werden[18], unabhängig davon, ob sie tatsächlich zum dauernden Wohnen geeignet sind[19].

Die Differenzierung in SO1 Woch und SO2 Woch erfolgt entsprechen der Überlagerung dieser Baugebiete mit dem Landschaftsschutzgebiet „Lübschützer Teiche-Tresenwald“. Im Sondergebiet SO1, das nicht im Geltungsbereich dieses LSG liegt, sind geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Wochenendhäuser zulässig. Im Sondergebiet SO2, das im Geltungsbereich dieses LSG liegt, sind Wochenendhäuser im rechtmäßigen Bestand geschützt. Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur zulässig, wenn die vorhandene Grundfläche sowie die Wand- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden **(Festsetzung 1.1.4).**

Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig

Wochenendhäuser sind – wie im Baubestand – in beiden Sondergebieten nur als Einzelhäuser zulässig, um den offenen und durchgrünten Charakter der Waldgartensiedlung zu erhalten.

11.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung 1.1.1

„Im Sondergebiet SO1 Woch *sind nur Wochenendhäuser mit einer Größe bis zu 50 m² zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche der Gebäude bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² unberücksichtigt.*
An der nördlichen Grenze des Flurstücks 255/3 der Gemarkung Machern ist die bestehende Gaststätte mit der vorhandenen Grundfläche von ca. 240 m² allgemein zulässig.
Andere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets (wie z.B. Läden) sind ebenso wie Tierhaltung und Tierzucht nicht zulässig.“

Wochenendhäuser bis 50 m² Grundfläche zulässig

Die Begrenzung der Größe der Hauptgebäude im Sondergebiet SO1 Woch auf eine Größe bis zu 50 m² soll sicherstellen, dass keine Gebäude gebaut werden können, die allein von der Größe her zum dauerhaften Wohnen geeignet sind. Durch diese Beschränkung wird einer schleichenden Umnutzung des Wochenendhausgebiets zu einem faktischen Wohngebiet vorgebeugt.

Im Baubestand gibt es einige Wochenendhäuser, die eine Größe von 50 m² übersteigen. In Ausnahmefällen sind Wochenendhäuser im Bestand größer als 80 m². Diese Gebäude genießen zunächst Bestandsschutz. Es ist aber planerisches Ziel, eine Neubebauung auf 50 m² zu beschränken, um die o.g. Planungsziele langfristig erhalten zu können. Daher gilt für diese Parzellen bei einem Umbau oder einer Sanierung des Wochenendhauses die Beschränkung auf 50 m². Das bedeutet, dass Wochenendhäusern, die im Bestand mehr als 50 m² Grundfläche ha-

[17] vgl. BayVGH vom 31.03.2004 – 1 N 01.1157
[18] vgl. BVerwG vom 18.01.1991, 8 C 63/89
[19] OVG Münster, Urteil vom 23.10.2006, 7 A 4947/05

ben, zurückgebaut werden müssen. Die Siedler im Gebiet wurden durch den Waldgartenverein e.V. bereits in der Vergangenheit auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Zur Klarstellung wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der überbaubaren Grundfläche in Wochenendhausgebieten Terrassen nicht einzubeziehen sind:[20]

„Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche in Wochenendhausgebieten liegen in erster Linie darin, dem Dauerwohnen entgegenzuwirken, denn durch Beschränkung der zulässigen Grundfläche kann unmittelbar die Größe der Wochenendhäuser in Abgrenzung zu Wohngebäuden vorgegeben werden. Die Festsetzung der Grundfläche eines Wochenendhauses dient mithin primär der Absicherung dieser Nutzungsart und nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Maßgebend für die Auslegung ist daher nicht der Gesichtspunkt, eine übermäßige Versiegelung zugunsten des Bodenschutzes insgesamt zu vermeiden, der § 19 prägt… Ein Wochenendhaus verwandelt sich nicht allein deswegen in ein Wohnhaus, weil es größere Dachüberstände oder eine Terrasse aufweist. Die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche von Wochenendhäusern unter Anrechnung der Dachvorsprünge und Terrassen zu ermitteln ist, ist deshalb mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO nicht vereinbar.“[21]

Damit Terrassen nicht überdimensioniert werden, werden solche Terrassen bzw. überdachte Freisitze auf 10 m² begrenzt und blieben bei der Ermittlung der Grundfläche der Gebäude unberücksichtigt.[22]

Gaststätte im Gebiet zulässig

In Sondergebieten, die der Erholung dienen, können gem. § 10 BauNVO auch bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlage und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden. Im Gebiet besteht bereits eine Gaststätte zur Versorgung des Gebiets, die in ihrem Bestand gesichert werden soll. Daher wird diese Gaststätte auf die bestehende Grundfläche von ca. 240 m² beschränkt. Eine Erweiterung der Gaststätte ist nicht möglich. Weitere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie die Wohnruhe stören würden.

Sonstige Anlagen und Einrichtungen unzulässig

Andere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets wie z.B. Einkaufsläden, Tierhaltung und Tierzucht sind ebenfalls von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind wegen der zu erwartenden Störungen nicht mit dem Erholungscharakter der Waldgartensiedlung zu vereinbaren.

11.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (Festsetzung 1.1.2), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (Festsetzung 1.1.3) bestimmt.

Festsetzung 1.1.2

„Im Sondergebiet SO 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,2 zulässig.
Für Parzellen mit einer Größe von mehr als 500 m² gilt, dass die zulässige Grundfläche nicht durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden darf“
[§9 Abs. 1 Nr. 1BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].“

[20] Bönker, Bischopink, Kommentar BauNVO zu § 19, RN 19
[21] OVG Greifswald, 18.04.2012, 3 L. 3/08
[22] Vgl. Stellungnahme Landratsamt Landkreis Leipzig vom 26.07.2017

Grundflächenzahl GRZ von 0,2

Die Obergrenze des §17 Abs.1 BauNVO wird im Wochenendhausgebiet SO 1 Woch mit 0,2 eingehalten. Damit werden eine für Erholungszwecke angemessene hohe Durchgrünung und eine aufgelockerte Bebauung gesichert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht im Wochenendhausgebiet auch bei den kleineren Parzellen mit einer Größe von ca. 250 m² den Bau von ca. 50 m² großen Wochenendhäusern gemäß Festsetzung 1.1.1.

Auf den größeren, überwiegend ca. 400 m² großen Parzellen, soll die GRZ von 0,2 nicht ausgeschöpft werden können. Sonst könnten hier Gebäude mit einer Gesamtfläche bis zu 80 m² entstehen, die allein von der Größe her zum dauerhaften Wohnen geeignet sind. Die Beschränkung des Baus von Wochenendhäusern auf eine Größe von maximal 50 m² beugt also einer schleichenden Umnutzung des Wochenendhausgebiets zu einem faktischen Wohngebiet vor.

Die kleineren Parzellen im Gebiet sind überwiegend ca. 200 m² groß. Bei diesen Parzellen führt die Festsetzung 1.1.2. dazu, dass entsprechend der GRZ von 0,2 hier nur ca. 40 m² große Wochenendhäuser errichtet werden können. Dies entspricht auch dem Baubestand auf den kleinen Parzellen und sichert auch auf den kleinen Parzellen eine hohe Durchgrünung und Auflockerung entsprechend des vorhandenen Charakters der Waldgartensiedlung.

Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden für den Bau von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, in diesem Beispiel also um 0,1. Das bedeutet im Plangebiet, dass auf den kleineren, ca. 200 m² großen Parzellen zusätzlich zum Wochenendhaus die o.g. Nebengebäude mit einer Gesamtgröße bis zu ca. 20 m² gebaut werden können. Auf den größeren, ca. 400 m² großen Parzellen entsprechend mehr bis zu ca. 40 m². Die in § 19 BauNVO festgelegte Begrenzung der Überschreitung auf 50% sichert, dass nur kleine Nebengebäude, z.B. nur eine Garage oder ein Stellplatz, gebaut werden können und der Gartencharakter entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebiets auf den Parzellen deutlich überwiegt.

Einige Parzellen im Bestand haben eine höhere Versiegelung. Dieser erhöhte Versiegelungsgrad ist vom Bestandsschutz gedeckt. Bei Umbauten oder bei Bauanträgen für Erweiterungen gilt aber auch für diese Parzellen die geringere GRZ von 0,2 zuzüglich 50% Überschreitung. Im Ergebnis müssen diese hoch versiegelten Parzellen entsprechend entsiegelt werden. Die Siedler im Gebiet wurden durch den Waldgartenverein e.V. bereits in der Vergangenheit auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Beschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl bei großen Parzellen

Es gibt im Plangebiet einzelne, mehr als 500 m² große Parzellen. Würde die GRZ – neben dem zulässigen Wochenendhaus mit 50 m² - hier voll ausgeschöpft, könnten auf 500 m² großen Parzellen mehr als 100 m² Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen usw. entstehen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt und im Baubestand auch nicht vorhanden. Um den Waldcharakter der Siedlung zu erhalten, ist es wichtig, dass große Parzellen nicht mit überdimensionalen Nebenanlagen bebaut werden können. Aus diesem Grund wird die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 500 m² ausgeschlossen. Für diese Parzellen gilt die Obergrenze der GRZ von 0,2 also unter Einschluss aller Nebenanlagen. Das bedeutet z.B., dass bei einer Parzelle von 500 m² eine Versiegelung von insgesamt max. 100 m² zulässig ist, davon entfallen max. 50 m² Wochenendhaus und 50 m² auf Nebenanlagen. Eine Beschränkung der Baumöglichkeiten gegenüber dem Baubestand resultiert aus dieser Festsetzung nicht.

Nach dem Ergebnis der Bestandsaufnahme sind im Gebiet derzeit ca. 14665 m² mit Wochenendhäusern und ca. 4501 m² Terrassen bebaut bzw. versiegelt. Bei maximaler Ausschöpfung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird das Maß der Versiegelung nur geringfügig um ca. 549 m² erhöht (siehe Anhang Flächenauswertung, letzte Zeile).

Praktischer Hinweis zur GRZ-Berechnung

Zur Berechnung der GRZ wird folgender praktischer Hinweis gegeben:

Da der Bebauungsplan keine Verkehrsflächen und damit keine Straßenbegrenzungslinie festsetzt, ist bei der Berechnung der GRZ gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 diejenige Fläche der Parzelle maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Die tatsächliche Straßenbegrenzungslinie ergibt sich aus den konkreten örtlichen Verhältnissen.[23]

Festsetzung 1.1.3

„Im Sondergebiet SO1 sind nur eingeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe bis zu 3 m und einer Firsthöhe bis zu 6 m zulässig. [§16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO].“

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude haben ein Vollgeschoss mit unterschiedlichsten Dachaufbauten. Die Eingeschossigkeit soll auch weiterhin für Neubauten verbindlich bleiben. Hinsichtlich der Dachlandschaft kann ein bestandsprägender Bautypus oder auch eine bestimmte Höhenentwicklung nicht festgestellt werden. Daher wird die Traufhöhe der Gebäude begrenzt auf 3 m, ohne eine bestimmte Dachform festzusetzen. Um überdimensionale Dächer auszuschließen, wird gleichzeitig die Firsthöhe auf 6 m begrenzt.

Die Festsetzung erlaubt, Gebäude bei einer Grundfläche bis zu 50 m² und mit einer Breite von z.B. 8 m mit einem Satteldach und einer Neigung von ca. 40° zu errichten. Zu beachten ist, dass ein solches Dach kein Vollgeschoss gemäß landesbaurechtlicher Vorschriften sein darf. Dennoch bleibt es zulässig, - wie bisher auch – unter dem Dach Schlafplätze einzurichten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungswege, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen der jeweiligen Parzelle.

Die Firsthöhe ist der obere Abschluss eines Gebäudes. Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass darunter z.B. auch Dachgauben und alle anderen Dachaufbauten fallen.

11.1.3 Bauweise

Festsetzung 1.2

„Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser. [§22 BauNVO].“

Zur Sicherung der vorhandenen aufgelockerten städtebaulichen Struktur sowie zur Verzahnung von Garten, Wald und Wochenendhausbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Gebiet gibt es nur Einzelhäuser, die den offenen und durchgrünten Charakter der Siedlung bestimmen. Daher wird die Zulässigkeit von Gebäuden auf Einzelhäuser entsprechend dem Bestand begrenzt.

[23] Bönker, Bischopink, Kommentar BauNVO zu § 19, RN 42

„Gebäude, ausgenommen Gebäude gem. § 6(8) SächsBO, müssen untereinander einen Abstand von mindestens 6 m aufweisen. [§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB].“

§ 6 SächsBO regelt die Höhe der Abstandsflächen zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Da es sich bei den Grenzen zwischen den Gartenparzellen nicht um Grundstücksgrenzen handelt, könnte daraus gefolgert werden, dass Abstandsflächen nicht einzuhalten sind. Hier wird die Besonderheit eingegangen, dass zwischen den Parzellen keine Grundstücksgrenzen bestehen (Abstandsflächenbezug) und die Belange des vorbeugenden baulichen Brandschutzes beachtet werden.

11.1.4 Flächen für Stellplätze

Festsetzung 1.3

„Auf den Parzellen darf maximal ein überdachter Stellplatz (Carport) für ein Fahrzeug errichtet werden. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]“

Mit den offenen Fahrzeugunterständen wird dem Anspruch auf geringe Baudichte auf den Wochenengrundstücken Rechnung getragen und die Möglichkeit eines überdachten Unterstandes für ein Fahrzeug eingeräumt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist einzuhalten.

Für Besucher sind Stellplätze auf einem Parkplatz am Ende des Alfred-Frank-Wegs außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in ausreichender Zahl vorhanden.

11.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung 1.4

„Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten sowie Fuß- und Radwegen auf den Parzellen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb der Parzellen versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]“

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll zum einen eine Überhitzung der Freiflächen verhindert werden als auch sichergestellt werden, dass Niederschlagswasser nicht auf fremde Parzellen abgeleitet wird. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist nicht möglich, da es keine Niederschlagsabwasserleitung gibt und deren Bau weder beabsichtigt noch Teil dieses Bebauungsplans ist.

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die bereits vorhandene Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung eingeschränkt.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser muss nicht zwangsläufig auf den Parzellen versickert werden. Es kann auch z.B. für Brauchwasserzwecke wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenwasser oder Wäschewaschen verwendet werden. Die Nutzung von Re-

genwasser ist für die genannten Zwecke zulässig, es ist nicht erforderlich, dazu Trinkwasser zu verwenden.[24]

11.1.6 Natur und Landschaft

Festsetzung 1.5

„Bei der Errichtung von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sind je 10 m² Neuversiegelung von Gebäuden und Nebenanlagen mind. 10 m² Hecke aus heimischen Gehölzen oder mind. ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene Hecken und Bäume werden angerechnet.“

Die Festsetzung, dass je 10 m² Neuversiegelung mind. 10 m² Hecke aus heimischen Gehölzen oder mind. ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei Bauanträgen, die eine Erweiterung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, zu Ersatzpflanzungen. Diese dienen dazu, negative Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken sowie Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen (siehe Kap. 7 Umweltbericht).

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist im Anhang abgedruckt. Die Wahlmöglichkeit zwischen einer Hecken- oder einer Baumpflanzung wird belassen, weil auf den Grundstücken unterschiedliche Möglichkeiten der Bepflanzung bestehen und Eigentümer unterschiedliche Vorstellungen über die Gestaltung ihrer Gärten haben und diese verwirklichen sollen.

Durch die Bepflanzung dieser Flächen werden im Plangebiet die Funktionen von Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt positiv beeinflusst. Hecken und Bäume stellen wichtige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten dar, ermöglichen Wanderungen von Tierarten und verbinden Biotope innerhalb des Gebietes mit angrenzenden Biotopen in der freien Landschaft. Darüber hinaus verstärken sie den grünen Charakter der Waldgartensiedlung und wirken sich so positiv auf das Ortsbild aus.

Vorhandene Hecken und Bäume werden gemäß der Ausführungen im Umweltbericht (s. Kap. 7) angerechnet, weil diese nicht Bestandteil des bei der Bilanzierung des Status-Quo ermittelten Biotoptyps „Garten- und Grabeland“ sind. Der vorhandene Laubbaum- und Strauchbestand soll soweit möglich erhalten bleiben und nicht zugunsten von Neupflanzungen entfernt werden. Zudem sind einige Grundstücke bereits so dicht bepflanzt, dass nur wenig Platz für weitere Baum- oder Heckenpflanzungen vorhanden ist.

Praktischer Hinweis zur Umsetzung der Festsetzung

Zur praktischen Handhabung und Umsetzung dieser Festsetzung wird auf die Tabelle „Flächenbilanz“ im Anhang dieser Begründung hingewiesen.

In dieser Tabelle ist für jede einzelne Parzelle im Plangebiet die derzeitige Versiegelung erfasst, aufgeschlüsselt nach Größe des Wochenendhauses und Größe der Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze oder Schuppen.

[24] Rechtsvorschriften, auch nicht die europarechtliche Richtlinie, deren Umsetzung die TrinkwasserVO dient, verbieten nicht, Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder zum Wäschewaschen zu nutzen (BVerwG 8 C 41.09, 8 C 16.08 vom 31.3.2010 sowie 8 C 44.09)

Für jede Parzelle ist außerdem berechnet, welche Baumöglichkeiten unter Ausschöpfung aller Festsetzungen dieses Bebauungsplans bestehen und welche maximale Versiegelung bzw. Überbauung daraus resultiert.

Im Ergebnis dieser beiden Berechnungsspalten zeigt die beiden letzten Spalten der Tabelle, welche Ersatzpflanzungen in Form von Hecken oder Bäumen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

11.1.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) aufgenommen. Sie beziehen sich auf Garagen und Carports sowie Werbeanlagen.

Auf die Festsetzung von Dachneigungen und auf Dachformen bei Hauptgebäuden wurde verzichtet, da im Baubestand bereits eine sehr große Formenvielfalt besteht. Unverhältnismäßig steile Dächer können nicht entstehen, da die maximale Gebäudehöhe auf insgesamt 6 m begrenzt wird (siehe textliche Festsetzung 1.1.3)

Festsetzung 2.1

*„Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Flachdach auszubilden.
[§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]“*

Uberdachte Stellplätze (Carports) sollen als Flachdach ausgebildet werden. Diese Festsetzung bildet einen einheitlichen Rahmen für grundlegende Gestaltungselemente solcher baulicher Anlagen, schränkt aber die individuellen Gestaltungswünsche im Detail nicht unangemessen ein. Die Dachform entspricht der überwiegenden Gestaltung solcher Anlagen im Gebiet.

Werbeanlagen

Festsetzung 2.2

„Werbeanlagen sind nur auf der Parzelle der Gaststätte zulässig mit einer Größe bis zu 1 m². Blinkende oder sich bewegende Leuchtwerbung ist unzulässig.“ [§ 89 Abs.1 Nr. 1 und 2 SächsBO]

Werbeanlagen sollen im Wochenendhausgebiet überwiegend ausgeschlossen werden, da sie den Erholungscharakter wesentlich stören und das vorhandene Siedlungsgebiet stören.

Die Gaststätte im Gebiet wird davon ausgenommen. Diese verfügt bereits über Werbeanlagen. Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Siedlungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z. B. blinkende Leuchtwerbungen sind damit ausgeschlossen. Außerdem wird Werbung auch hinsichtlich ihrer Größe auf eine Fläche bis zu insgesamt 1 m². Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne Werbemöglichkeiten unverhältnismäßig zu beschränken.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

12. städtebauliche Kennziffern

Flächenbilanz nach Nutzungen für das gesamte Plangebiet

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Sondergebiet SO1 "Wochenendhausgebiet"	**170.600**	94,8%
davon überbaubar gem. textl. Festsetzung 1.1.1 und 1.1.	19.255	11,3%
nicht überbaubar gem. textl. Festsetzung 1.1.1 und 1.1.2	151.345	88,7%
Sondergebiet SO2 "Wochenendhausgebiet"	**9.400**	5,2%
Gesamtfläche Plangebiet	**180.000**	100,0%

Anmerkung: Zahlen sind gerundet. Zur Flächenbilanz der einzelnen Grundstücke siehe Kap. 22.

13. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist eine Veränderung der Grundstückszuschnitte oder der Eigentumsverhältnisse weder beabsichtigt noch erforderlich. Daher ist ein förmliches Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

14. Kostenbilanz

Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V. übernommen. Dies wird im Rahmen eines Vertrages zur Übernahme der Kosten zwischen dem Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V. und der Gemeinde Machern abgesichert.

Daab

Leipzig, den 01.08.2018

(Dr. Karlfried Daab)

DNR Daab Nordheim Reutler Partnerschaft

Architekten, Stadt- und Umweltplaner Leipzig

E. ANHANG

15. Hinweise

Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Machern vom 29.01.2018 ist zu beachten.

Artenschutz

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Vor Baumaßnahmen muss eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände auf geschützte Tierarten durch einen Artenschutzgutachter erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. BNatSchG auszuschließen.

Archäologie

Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die Informationspflicht 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 ergibt sich aus dessen Lage in der Nähe mehrerer archäologischer Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Altlasten

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Vorbeugender Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich leicht erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m3, oberhalb dessen Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaats Sachsen (LfULG), bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situati-

on auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Abstände von Feuerstätten

Gemäß § 25 Abs. 3 Waldgesetz müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde. Äußert sich die Forstbehörde nach Eingang des Ersuchens nicht innerhalb der Frist des § 69 Abs. 1 Satz 3 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 142) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gilt das Benehmen als hergestellt.

16. Quellen

Battis, Krautzberger, Löhr, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2018

Baugesetzbuch, Textausgabe Bundesanzeiger, Auflage Stand 2017

Baunutzungsverordnung - BauNVO – Stand 2017

Daab, K.; Tolkmitt, S.: Skripte zu Fortbildungsveranstaltungen der Akademie der Architektenkammer Sachsen, Update im Städtebaurechts, Leipzig 2018

Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2018

Regionalplan Westsachsen 2008, i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.7.2008

Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2013

Gemeinde Machern, Baum- und Gehölzschutzsatzung, 13.12.2010

Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V., Satzung des Waldgartenvereins, 15.02.2013

Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V., Gartenordnung, 09.12.2011

17. Pflanzempfehlungen

Standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung (großkronig)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume 2. Ordnung (kleinkronig)	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Obstsorten für private Gärten

Apfel, alte Sorten		
Adersleber Kalvill,	Glockenapfel	Prinzenapfel
Altländer Pfannkuchenapfel	Grahams Jubiläumsapfel	Rheinischer Krummstiel
Bittenfelder	Halberstädter Jungfernapfel	Riesenboiken
Blenheim	Jakob Fischer	Rote Sternrenette
Bohnapfel	Jakob Lebel	Roter Eiserapfel
Boskoop	Kaiser Wilhelm	Roter Gravensteiner
Brettacher	Krügers Dickstie	Schöner von Herrenhut
Carola	Lunower	Schöner von Nordhausen
Coulon-Renette	Maunzen	Winterrambour
Dülmener Rosenapfel	Melrose	Zabergäu-Renette
Finkenwerder Herbstprinz	Minister von Hammerstein	
Geflammter Kardinal	Prinz Albrecht von Preußen	

Apfel, neue Sorten		
Carola	Reka	Piros
Auralia	Retina	
Helios	Relinda	

Birnen, alte Sorten		
Phillipsbirne	Bunte Julibirne	Pastorenbirne
Gute Graue	Clairgeau	Pitmaston
Marianne	Köstliche von Charneu	Triumph von Vienne
Petersbirne	Lucius	
Poiteau	Paris	

Birnen, neue Sorten		
Armida	Eckehard	Thimo

Süßkirschen		
Dönissens Gelbe	Durone de Vignola	Kassins Frühe
Fromms Herz	Türkine Namosa	Büttners Rote Knorpel

Teickners Schwarze Herzkirsche	Namare	Altenburger Melonenkirsche
Bianca	Drogans Gelbe Knorpel	

Pflaumen		
Wangenheim	Mirabellen (Nancy und Pillnitzer)	Graf Althanns Reneklode
Cacaks Schöne	Ontario	The Cza
Hanita	Oullins Reneklode	Top

18. Artenvorkommen/ Fauna

Art_Deutsch	Art_Wissenschaftlich	Artengruppe	Rote_Liste	Rote_Liste_Deutschland	FFH	BNatSchG	Anzahl
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Weidenmeise	Parus montanus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	Vögel	V	*		Besonders geschützt	1
Fitis	Phylloscopus trochilus	Vögel	V	*		Besonders geschützt	1
Habicht	Accipiter gentilis	Vögel	*	*		Streng geschützt	1
Singdrossel	Turdus philomelos	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Vögel	*	*	VRL-Anh.I	Streng geschützt	1
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Vögel	3	V		Besonders geschützt	1
Star	Sturnus vulgaris	Vögel	*	3		Besonders geschützt	2
Gartengrasmücke	Sylvia borin	Vögel	V	*		Besonders geschützt	2
Kohlmeise	Parus major	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	Vögel	V	3		Besonders geschützt	1
Sumpfmeise	Parus palustris	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Kleiber	Sitta europaea	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Mäusebussard	Buteo buteo	Vögel	*	*		Streng geschützt	1
Bachstelze	Motacilla alba	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Buntspecht	Dendrocopos major	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Feldsperling	Passer montanus	Vögel	*	V		Besonders geschützt	3
Ringeltaube	Columba palumbus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	4
Rabenkrähe	Corvus corone corone	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Grünfink	Carduelis chloris	Vögel	*	*		Besonders geschützt	5
Goldammer	Emberiza citrinella	Vögel	*	V		Besonders geschützt	2
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Bluthänfling	Carduelis cannabina	Vögel	V	3		Besonders geschützt	2
Erlenzeisig	Carduelis spinus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Blaumeise	Parus caeruleus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Buchfink	Fringilla coelebs	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Girlitz	Serinus serinus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Eichelhäher	Garrulus glandarius	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Heckenbraunelle	Prunella modularis	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Amsel	Turdus merula	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Stieglitz	Carduelis carduelis	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Haussperling	Passer domesticus	Vögel	V	V		Besonders geschützt	1
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3

Tab 1: Brutvögel

Art Deutsch	Art Wissen-schaftlich	Artengruppe	Rote Liste	Rote Liste Deutschland	FFH	BNatSchG	Anzahl
Fledermaus indet.	Chiroptera indet.	Säugetiere				Streng geschützt	1

Tab. 2: Säugetiere

Art Deutsch	Art Wissen-schaftlich	Artengruppe	Rote Liste	Rote Liste Deutschland	FFH	BNatSchG	Anzahl
Kreuzotter	Vipera berus	Reptilien	2	2		Besonders geschützt	1
Glattnatter	Coronella austriaca	Säugetiere	2	3	FFH-IV	Streng geschützt	1

Tab. 3: Reptilien

Die in den Tabellen verwendeten Abkürzungen bedeuten:

BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz	
RL Deutschland	= Rote Liste Deutschland	(1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4= potenziell gefährdet, V = Vorwarnliste = noch ungefährdet
FFH	= Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	
VRL	= Vogelschutz-Richtlinie	
VRL-Anh. I	= im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sind alle europäischen Vogelarten aufgeführt, für deren Schutz besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen	

Art_Deutsch	Art_Wissenschaftlich	Artengruppe	Rote_Liste	Rote_Liste_Deutschland	FFH	BNatSchG	Anzahl
Seefrosch	Pelophylax ridibundus	Amphibien	V	u	FFH-V	Besonders geschützt	2
Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	Amphibien	V	3	FFH-IV	Streng geschützt	1
Springfrosch	Rana dalmatina	Amphibien	V	u	FFH-IV	Streng geschützt	2
Teichmolch	Lissotriton vulgaris	Amphibien	V	u		Besonders geschützt	1
Grasfrosch	Rana temporaria	Amphibien	u	u	FFH-V	Besonders geschützt	4
Erdkröte	Bufo bufo	Amphibien	u	u		Besonders geschützt	3
Laubfrosch	Hyla arborea	Amphibien	3	3	FFH-IV	Streng geschützt	2
Wechselkröte (Synonym)	Bufo viridis	Amphibien	2	3	FFH-IV	Streng geschützt	1
Teichfrosch	Pelophylax kl. esculentus	Amphibien	u	u	FFH-V	Besonders geschützt	11
Zweifleckiger Laubläufer	Notiophilus biguttatus	Käfer (Coleoptera)	u				1
Gebänderte Prachtlibelle	Calopteryx splendens	Libellen (Odonata)		*		Besonders geschützt	1
Blindschleiche	Anguis fragilis	Reptilien	u	u		Besonders geschützt	1
Zauneidechse	Lacerta agilis	Reptilien	3	V	FFH-IV	Streng geschützt	1
Fledermaus indet.	Chiroptera indet.	Säugetiere				Streng geschützt	1
Zwergfledermaus i.e.S	Pipistrellus pipistrellus	Säugetiere	V	u	FFH-IV	Streng geschützt	1
Fischotter	Lutra lutra	Säugetiere	3	3	FFH-II, FFH-IV	Streng geschützt	5
Biber	Castor fiber	Säugetiere	V	V	FFH-II, FFH-IV	Streng geschützt	3
Rotleibiger Grashüpfer	Omocestus haemorrhoidalis	Schrecken (Saltatoria)	3	3			1
Blauflügelige Ödlandschrecke	Oedipoda caerulescens	Schrecken (Saltatoria)	*	V		Besonders geschützt	1
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	Vögel	V	*		Besonders geschützt	1
Rohrweihe	Circus aeruginosus	Vögel	*	*	VRL-Anh.I	Streng geschützt	1
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	Vögel	3	3		Besonders geschützt	1
Habicht	Accipiter gentilis	Vögel	*	*		Streng geschützt	1
Kolbenente	Netta rufina	Vögel	R	*		Besonders geschützt	1
Zwergtaucher	Tachybaptus ruficollis	Vögel	V	*		Besonders geschützt	1
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Vögel	*	*	VRL-Anh.I	Streng geschützt	1
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	Vögel	3	3		Besonders geschützt	1
Singdrossel	Turdus philomelos	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Pfeifente	Anas penelope	Vögel	nb	R		Besonders geschützt	2
Pirol	Oriolus oriolus	Vögel	V	V		Besonders geschützt	1
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Star	Sturnus vulgaris	Vögel	*	3		Besonders geschützt	2
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Gartengrasmücke	Sylvia borin	Vögel	V	*		Besonders geschützt	2
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	Vögel	V	3		Besonders geschützt	2
Rohrammer	Emberiza schoenidus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Silberreiher	Egretta alba	Vögel			VRL-Anh.I	Streng geschützt	3
Sumpfmeise	Parus palustris	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Seeadler	Haliaeetus albicilla	Vögel	V	*	VRL-Anh.I	Streng geschützt	1
Buntspecht	Dendrocopos major	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Feldsperling	Passer montanus	Vögel	*	V		Besonders geschützt	3
Grünschenkel	Tringa nebularia	Vögel				Besonders geschützt	1
Rabenkrähe	Corvus corone corone	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Grünfink	Carduelis chloris	Vögel	*	*		Besonders geschützt	5
Kormoran	Phalacrocorax carbo	Vögel	V	*		Besonders geschützt	5
Kleinspecht	Dryobates minor	Vögel	*	V		Besonders geschützt	1
Grünspecht	Picus viridis	Vögel	*	*		Streng geschützt	2
Tannenmeise	Parus ater	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Eisvogel	Alcedo atthis	Vögel	3	*	VRL-Anh.I	Streng geschützt	2
Kohlmeise	Parus major	Vögel	*	*		Besonders geschützt	4
Goldammer	Emberiza citrinella	Vögel	*	V		Besonders geschützt	2
Gänsesäger	Mergus merganser	Vögel	R	V		Besonders geschützt	1
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Lachmöwe	Larus ridibundus	Vögel	V	*		Besonders geschützt	1
Bluthänfling	Carduelis cannabina	Vögel	V	3		Besonders geschützt	2
Erlenzeisig	Carduelis spinus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Flussseeschwalbe	Sterna hirundo	Vögel	2	2	VRL-Anh.I	Streng geschützt	1
Blaumeise	Parus caeruleus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	4
Ringeltaube	Columba palumbus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	7
Girlitz	Serinus serinus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Eichelhäher	Garrulus glandarius	Vögel	*	*		Besonders geschützt	1
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	Vögel	*	*		Besonders geschützt	5
Fitis	Phylloscopus trochilus	Vögel	V	*		Besonders geschützt	3
Buchfink	Fringilla coelebs	Vögel	*	*		Besonders geschützt	6
Heckenbraunelle	Prunella modularis	Vögel	*	*		Besonders geschützt	5
Drosselrohrsänger	Acrocephalus arundinaceus	Vögel	*	*		Streng geschützt	1
Kleiber	Sitta europaea	Vögel	*	*		Besonders geschützt	4
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Vögel	*	*		Besonders geschützt	5
Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	Vögel	V	*		Besonders geschützt	1
Weidenmeise	Parus montanus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Mäusebussard	Buteo buteo	Vögel	*	*		Streng geschützt	3
Graureiher	Ardea cinerea	Vögel	*	*		Besonders geschützt	5
Stockente	Anas platyrhynchos	Vögel	*	*		Besonders geschützt	15
Bachstelze	Motacilla alba	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Waldwasserläufer	Tringa ochropus	Vögel	R	*		Streng geschützt	2
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Dorngrasmücke	Sylvia communis	Vögel	V	*		Besonders geschützt	1
Amsel	Turdus merula	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Haubentaucher	Podiceps cristatus	Vögel	*	*		Besonders geschützt	7
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Vögel	3	V		Besonders geschützt	2
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	Vögel	*	*		Besonders geschützt	8
Dunkler Wasserläufer	Tringa erythropus	Vögel				Besonders geschützt	1
Reiherente	Aythya fuligula	Vögel	*	*		Besonders geschützt	4
Höckerschwan	Cygnus olor	Vögel	*	*		Besonders geschützt	6
Stieglitz	Carduelis carduelis	Vögel	*	*		Besonders geschützt	2
Blässhuhn	Fulica atra	Vögel	*	*		Besonders geschützt	8
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	Vögel	*	*		Besonders geschützt	3
Krickente	Anas crecca	Vögel	1	3		Besonders geschützt	3
Haussperling	Passer domesticus	Vögel	V	V		Besonders geschützt	1
Tafelente	Aythya ferina	Vögel	3	*		Besonders geschützt	7
Bergfink	Fringilla montifringilla	Vögel	nb	R		Besonders geschützt	1
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	Vögel	*	*		Besonders geschützt	8

Tab. 4: Artenvorkommen im Pufferbereich von 300 m um das Plangebiet

19. Urteil des OVG Sachsen vom 12.05.2014 - 1 A 795/12 (Auszug)

Leitsatz

1. Liegt ein faktisches Wochenendhausgebiet vor, ist für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs auf die vorhandenen und ausnahmsweise maßstabsbildenden Wochenendhäuser abzustellen, auch wenn sie nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.(Rn.20)
2. Ob ein faktisches Wochenendhausgebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bildet, hängt von den Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Dabei komme es nicht ausschließlich auf die Anzahl der Gebäude an, sondern vor allem auch auf die Funktion der betreffenden Bebauung sowie deren Verhältnis zur sonst vorhandenen Bebauung. (Rn.21)
3. Die Beurteilung der Frage, ob ein im Außenbereich zur Freizeitnutzung errichtetes, faktisches Wochenendhausgebiet Teil einer organischen Siedlungsstruktur und damit Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB geworden ist, hängt von der Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde ab. Die Annahme eines Ortsteils kann insbesondere bei Gemeinden, die vom Fremdenverkehr geprägt sind, in Betracht kommen.(Rn.21)

Rn 20: In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist im Grundsatz geklärt, dass ein Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorliegt, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke (Baulücken im engeren Sinne) oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind, nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, Urt. v. 6. November 1968 - 4 C 2.66 -, BVerwGE 31, 20, 21 f.; Urt. v. 19. April 2012 - 4 C 10.11 -, juris Rn. 11 m. w. N.; st. Rspr.). Der Senat geht auf der Grundlage der vorliegenden, in der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten erörterten Luftbilder davon aus, dass die tatsächlich vorhandene Bebauung des Gebiets „...“, das westlich und nordwestlich durch die Z... und im Übrigen durch Wald und landwirtschaftliche Flächen begrenzt wird, den Eindruck einer solchen Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und das Vorhabengrundstück diesem Zusammenhang angehört. Bei den vorhandenen Baulichkeiten handelt es sich auch um Bebauung i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Für diesen Begriff ist geklärt, dass er nicht jede beliebige bauliche Anlage umfasst, sondern nur Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind, d. h. es muss sich um Anlagen handeln, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, wogegen Baulichkeiten, die - wie etwa Wochenendhäuser - nur vorübergehend genutzt werden, in aller Regel keine Bauten sind, die für sich genommen als ein die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 3 m. w. N.). Diese Rechtsprechung lässt allerdings Raum für Ausnahmen, so dass sich nur nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls beurteilen lässt, ob ein Gebäude, das nur vorübergehend dem Aufenthalt von Menschen dient, nach Art und Gewicht eine den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeit darstellt (BVerwG, Beschl. v. 11. Juli 2002 - 4 B 30.02

-, juris Rn. 3). Bei dem Gebiet „...“, das unstreitig 32 Wochenend- und 4 Wohnhäuser umfasst und eine erkennbare Struktur aufweist, ist von einem faktischen Wochenendhausgebiet und nicht lediglich von einer regellosen Ansammlung von Wochenendhäusern auszugehen. Da zum einen § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO Wochenendhausgebiete als Sondergebiete, die der Erholung dienen, und damit ausdrücklich als eines der Baugebiete bezeichnet, auf das in § 34 Abs. 2 BauGB Bezug genommen wird (anders für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO: BVerwG, Urt. v. 16. September 2010 - 4 C 7.10 -, juris Rn. 16), und zum anderen für die Charakterisierung der Eigenart der näheren Umgebung bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abzustellen ist, hält der Senat beim Vorliegen eines faktischen Wochenendhausgebietes die Annahme eines solchen Ausnahmefalls für geboten, da sich andernfalls, d. h. bei einem ausnahmslosen Ausschluss von Wochenendhäusern aus dem Begriff der Bebauung i. S. v. § 34 BauGB (vgl. OVG M-V, Urt. v. 21. Oktober 2002 - 1 M 126/01 -, juris Rn. 60), ein solches gar nicht feststellen ließe (für die Möglichkeit der Annahme eines faktischen Wochenendhausgebietes unter engen Voraussetzungen jetzt aber OVG M-V, Urt. v. 18. April 2012 - 3 L 3/08 -, juris Rn. 81). Ist danach beim - wie hier - Vorliegen eines faktischen Wochenendhausgebietes für die Frage eines Bebauungszusammenhangs auf die vorhandenen und ausnahmsweise maßstabsbildenden Wochenendhäuser abzustellen, auch wenn sie nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, begründen die im Gebiet vorhandenen Wochenendhäuser auch einen Bebauungszusammenhang i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB, an dem das klägerische Vorhaben teilnimmt.

Rn 21: Das faktische Wochenendhausgebiet „...“ stellt jedoch keinen Ortsteil der Beigeladenen i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Als Ortsteil ist dabei jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, Urt. v. 6. November 1968 - 4 C 31.66 -, BVerwGE 31, 22, 26 f.; Urt. v. 19. April 2012 - 4 C 10.11 -, juris Rn. 19; st. Rspr.). Ob eine Bebauung eine Splittersiedlung und damit Teil des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs oder Ortsteil und damit bauplanungsrechtlicher Innenbereich ist, beurteilt sich nach der Siedlungsstruktur im Gebiet der jeweiligen Gemeinde (BVerwG, Beschl. v. 19. September 2000 - 4 B 49.00 -, juris [Leitsatz]). In der Rechtsprechung ist dabei geklärt, dass auch für ein Vorhaben, das sich auf dem Gebiet einer ehemals selbständigen Gemeinde befindet, nicht auf deren Siedlungsstruktur abzustellen ist, sondern auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Vorhaben nach der Eingliederung befindet (BVerwG, Urt. v. 17. Februar 1984 - 4 C 56.79 -, juris [Leitsatz 2]). Anders als bei der Feststellung eines Bebauungszusammenhangs, der ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten zu bestimmen ist, hat der Begriff des Ortsteils insoweit eine rechtliche Komponente, als sich darin auch die Beziehung des in § 34 BauGB normierten Zulassungstatbestandes zur Planungshoheit der Gemeinde ausdrückt (BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 7.98 -, juris Rn. 11).

Rn 22: Dies zu Grunde gelegt, hat das aus 32 Wochenend- und 4 Wohnhäusern bestehende faktische Wochenendhausgebiet „...“ zwar als Bebauungskomplex ein gewisses Gewicht, das jedoch nicht ausreicht, um den Komplex als Ortsteil der Beigeladenen i. S. v. § 34 BauGB zu bewerten. Der Senat teilt dabei zunächst die Auffassung anderer Oberverwaltungsgerichte, dass die Frage, ob ein faktisches Wochenendhausgebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB bildet, von den Gegebenheiten des Einzelfalles abhängt (ThürOVG, Urt. v. 28. Mai 2003 - 1 KO 42/00 -, juris Rn. 28; OVG M-V, Urt. 18. April 2012 - 3 L 3/08 -, juris Rn. 81 ff.; BayVGH, Beschl. v. 16. August 2011 - 1 ZB

10.2244 -, juris Rn. 9; OVG NRW, Urt. v. 23. Oktober 2006 - 7 A 4947/05 -, juris Rn. 71 m. w. N.). Dabei kommt es nicht ausschließlich auf die Anzahl der Gebäude an, sondern vor allem auch auf die Funktion der betreffenden Bebauung sowie deren Verhältnis zur sonst vorhandenen Bebauung (vgl. BVerwG; Urt. v. 3. April 1987 - 4 C 43.84 - juris Rn. 11; Ortsteileigenschaft offen gelassen bei ca. 550 zur Wochenendnutzung fest aufgestellten Wohnwagen). Die Beigeladene ist eine Große Kreisstadt mit ca. 12.500 Einwohnern, in der die Gemeinde F..., auf deren Gebiet das Vorhabengrundstück bis zur Eingliederung 1994 belegen war, aufgegangen ist. Die Beigeladene verfügt neben der Kernstadt über insgesamt 11 Ortsteile, bei denen die dörflichen Siedlungsstrukturen zum Teil bis heute noch in großen Teilen erhalten geblieben sind. Anhaltspunkte dafür, dass die Beigeladene durch den Fremdenverkehr geprägt ist oder dass faktische Wochenendhausgebiete Teil ihrer Siedlungsstruktur wären, liegen nicht vor. Soweit der Kläger vorträgt, es sei bereits aus der geordneten Anlage des Gebiets ersichtlich, dass eine organische Siedlungsstruktur vorliege, und damit sinngemäß geltend macht, dass aus dem Umstand des Vorliegens eines faktischen Wochenendhausgebiets gefolgert werden müsse, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handele, teilt der Senat diese Auffassung nicht. Denn sie lässt die bei der Prüfung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB notwendige Unterscheidung zwischen den Tatbestandsmerkmalen „Bebauungszusammenhang“ einerseits und „Ortsteil“ andererseits vermissen, die kumulativ vorliegen müssen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 19. Februar 2014 - 4 B 40.13 -, juris Rn. 4 f.). Bei der Beurteilung der Frage, ob im Hinblick auf das Gebiet „...“ eine organische Siedlungsstruktur vorliegt und damit ein Ortsteil zu bejahen ist, oder ob der dort vorhandene Bebauungskomplex eine unorganische Splittersiedlung darstellt, ist erneut in den Blick zu nehmen, dass es sich dort - mit Ausnahme von vier Wohnhäusern - um eine Bebauung mit Wochenendhäusern handelt, die zur Freizeitnutzung im Außenbereich errichtet worden sind. Eine organische Fortentwicklung der Siedlungsstruktur der Beigeladenen ist hierin nicht zu sehen, auch wenn die Errichtung der Wochenendhäuser im Gebiet bereits geraume Zeit zurückliegt. Der Senat kann offen lassen, ob es sich bei der Errichtung von Wochenendhäusern überhaupt um „Siedlung“ handelt, da eine solche im Grundsatz ebenfalls eine Bebauung voraussetzt, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dient. Anders als bei der Prüfung des Bebauungszusammenhangs und der Frage, ob es sich bei einem faktischen Wohngebiet um „Bebauung“ handelt, lässt sich aus dem Umstand, dass § 10 Abs. 1 BauNVO für Bebauungspläne u. a. die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes als der Erholung dienendes Sondergebiet zulässt, wohl eher nicht schließen, dass es sich bei einem faktischen Wochenendhausgebiet stets um „Siedlung“ handeln muss. Dies folgt daraus, dass der Bezugspunkt für die Siedlungsstruktur die jeweilige Gemeinde ist, und damit im konkreten Einzelfall zu entscheiden ist, ob ein faktisches, der Erholung dienendes Sondergebiet Teil der Siedlungsstruktur ist - was namentlich bei Gemeinden, die vom Fremdenverkehr geprägt sind, der Fall sein kann - oder ob es sich um eine Splittersiedlung handelt, die nach der Rechtsprechung auch nicht um ihrer selbst Willen zu missbilligen ist (BVerwG, Urt. v. 19. April 2012 - 4 C 10.11 -, juris Rn. 21). Für das Gebiet „...“ ist danach im Ergebnis von einer Splittersiedlung auszugehen, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des klägerischen Vorhabens nach § 35 BauGB beurteilt.

RN 23 Das Vorhaben des Klägers ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) bauplanungsrechtlich unzulässig, weil es sowohl den öffentlichen Belang aus § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) als auch den öffentlichen Belang aus § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 (Verfestigung einer Splittersiedlung) beeinträchtigt. Auf die zwischen den Beteiligten streitige Frage, ob die Erschließung gesichert ist, kommt es danach nicht mehr an.

RN 24 Der öffentliche Belang aus § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB wird durch das Vorhaben des Klägers beeinträchtigt, weil es gegen § 5 Abs. 3 Nr. 4 der Verordnung des Landratsamtes M... zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „T...“ vom 28. Februar 2002 (nachfolgend: LSG-VO) verstößt. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass selbst privilegierten Vorhaben im Außenbereich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen können, und dies insbesondere der Fall ist, wenn das Vorhaben in nicht durch Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zu behebender Weise im Widerspruch zu einer gültigen Landschaftsschutzverordnung steht (BVerwG, Beschl. v. 2. Februar 2000 - 4 B 104.99 -, juris Rn. 2 m. w. N.).

RN 25 § 5 Abs. 3 Nr. 4 LSG-VO enthält für die in § 4 LSG-VO näher bezeichnete Zone II (Wochenend-, Ferienhaus- und Gartensiedlungen) das besondere Verbot von Neubau oder Erweiterung von Wochenend-, Ferien- oder Gartenhäusern. Der Kläger hat das ursprüngliche Wochenendhaus, dessen Zustand er im Begleitschreiben zu seinem nachträglich gestellten Bauantrag als „teilweise verfallen“ beschrieben hatte, nicht in seiner ursprünglichen Form wiedererrichtet, sondern - wie sich aus einem Vergleich der vom Kläger mit dem Bauantrag eingereichten Grundrisse und Ansichten von Bestand und Genehmigungsplanung ersehen lässt - vor allem durch die Einbeziehung der ursprünglich vorhandenen Terrasse in den Baukörper die Fläche der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss von 20,21 m² auf 39,00 m² und im Obergeschoss von 19,93 m² auf 40,96 m² vergrößert und damit in etwa verdoppelt. Das Wochenendhaus stellt in der vom damaligen Landratsamt M... nachträglich genehmigten Form nicht die Wiederherstellung des ursprünglichen Wochenendhauses dar, sondern ist bauplanungsrechtlich als Neubau zu bewerten, da die vorgenommenen baulichen Änderungen einen Umfang erreicht haben, die trotz der unveränderten Nutzung als Wochenendhaus das ursprüngliche Bauwerk nicht mehr als Hauptsache erscheinen lassen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24. Mai 1993 - 4 B 77.93 -, juris Rn. 4 m. w. N.). Ein solcher Neubau stellt nach Auffassung des Senats auch einen Neubau i. S. v. § 5 Abs. 3 Nr. 4 LSG-VO dar. Entgegen der Auffassung des Klägers ergibt sich aus dem Umstand, dass § 4 Abs. 2 LSG-VO eine Untergliederung des Landschaftsschutzgebiets in insgesamt vier Zonen mit unterschiedlichen Schwerpunkten vorsieht und als Zone II „Wochenend-, Ferienhaus- und Gartensiedlungen“ festlegt, keineswegs ein Schutz für Wochenendhäuser, der über den baurechtlichen Bestandschutz hinausgeht. Aus den Regelungen über den Schutzzweck (§ 4 LSG-VO) ergibt sich vielmehr, dass nur die Erhaltung der besonderen Erholungseignung des Gebiets (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 LSG-VO) geschützt ist, und hierzu eine landschafts- und naturverträgliche Umgestaltung/Entwicklung der bestehenden Wochenend- und Ferieneinrichtungen erfolgen soll (§ 4 Abs. 1 Nr. 3, 1. Anstrich LSG-VO). Für die Wochenendhausgebiete findet sich ferner unter dem Schutzzweck „Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 LSG-VO) die Bestimmung, dass eine „landschafts- und naturverträgliche Anpassung“ erfolgen soll (§ 4 Abs. 1 Nr. 3, 1. Anstrich LSG-VO). § 4 Abs. 2 LSG-VO enthält für die Wochenendhäuser die Vorgaben der „Erhaltung oder Wiederherstellung des Waldcharakters in den Wochenendhaussiedlungen“ (Zone II, Nr. 1 3. Anstrich) sowie eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Gebäude bzw. der Anlagen und die Verhinderung ihrer weiteren Ausdehnung (Zone II, Nr. 1, 4. Anstrich) und wiederholt die Bestimmungen aus § 4 Abs. 1 LSG-VO, wonach eine landschafts- und naturverträgliche Anpassung (Zone II, Nr. 3, 1. Anstrich) bzw. Umgestaltung (Zone II, Nr. 4, 3. Anstrich) erforderlich ist. Eine Erhaltung der Wochenendhaussiedlungen, die gegen das Verbot von Ersatzneubauten sprechen könnte, ist dagegen nicht vorgesehen, so dass die in der Landschaftsschutzverordnung angesprochene „Anpassung“ bzw. „Umgestaltung/Entwicklung“ der Wochenendhausgebiete eine restriktive Auslegung des Verbots von Neubauten in § 5 Abs. 3 Nr. 4 LSG-VO nahelegt.

20. Satzung des Waldgartenvereins

§ 1

Name und Sitz

Der Verein führt den Namen: Waldgartenverein
Lübschützer Teiche e.V.

und hat seinen Sitz in: 04827 Machern
Lübschützer Teiche
Alfred-Frank-Weg 184 b

Der Verein ist rechtsfähig. Er ist beim Amtsgericht Leipzig unter der Nummer VR 20608 im Vereinsregister eingetragen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Verein hat seinen Erfüllungs- und Gerichtsstand Machern.

Der Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V. ist Rechtsnachfolger der Alfred - Frank - Siedlung Lübschützer Teiche - vormals Gedächtnissiedlung Lübschütz.

§ 2

Vereinszweck

(1) Der Verein dient dem Gemeinwohl, indem er sich in jeder zweckdienlichen Weise für die Förderung und Erhaltung des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes einsetzt. Seine Tätigkeit ist darauf gerichtet, die Allgemeinheit auf diesen Gebieten selbstlos zu fördern. Er erhält und unterhält die Gemeinschaftseinrichtungen des Vereins.

(2) Der Verein und seine Mitglieder handeln bei der Verfolgung der Vereinsziele im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er sichert eine natürliche, chemiearme Gartenbewirtschaftung mit weitgehend natürlicher Schädlingsregulierung, Vogelschutz und Schutz der Nutzinsekten.

Der Verein gewährleistet die Verwaltung, Ordnung und Sicherheit in der Gesamtanlage, insbesondere den Gemeinschaftseinrichtungen und -objekten auf der Grundlage einer Gartenordnung.

Der Verein gewährleistet die öffentliche Nutzung der Gesamtanlage außerhalb der Parzellen.
(3) Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts "Steuerbegünstigte Zwecke" der Abgabenordnung. Der Verein ist selbstlos tätig und verfolgt keine eigenwirtschaftliche Zwecke.

(4) Die Mittel des Vereins dürfen nur für satzungsgemäße Zwecke verwendet werden. Die Mitglieder erhalten keine Zuwendungen aus Mitteln des Vereins. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Vereinszweck fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

(5) Die Tätigkeit des Vorstandes, der Vertrauensleute und der vom Vorstand mit Vereinsaufgaben beauftragten Mitglieder des Vereins erfolgt grundsätzlich ehrenamtlich. Auf Beschluss der Mitgliederversammlung können den Mitgliedern des Vorstandes oder anderen für den Verein tätigen Mitgliedern pauschale, angemessene Aufwandsvergütungen (Ehrenamtspauschale) gezahlt werden. Die Steuer- bzw. abgabenrechtlichen Vorschriften sind dabei einzuhalten. Die Erstattung von Auslagen gegen Beleg bzw. nachgewiesenen Fahrtkosten bleibt hiervon unberührt.*

(6) Der Verein stellt sich die Aufgabe, im Rahmen seiner Möglichkeiten durch Fachberatung und praktische Unterweisung im Gartenbau und Landschaftspflege im Sinne geltender Umweltrechtsvorschriften sowie durch Pflege der Geselligkeit die Gemeinschaft zu fördern.

(7) Der Verein ist überparteilich und überkonfessionell. Räumlichkeiten/Gemeinschaftseinrichtungen des Vereins dürfen nicht für parteipolitische bzw. konfessionelle Versammlungen und Veranstaltungen genutzt werden.

§ 3

Mitgliedschaftsrecht und Pflichten

(1) Mitglied des Vereins kann jeder Staatsbürger der BRD oder Bürger mit ständiger Aufenthaltsgenehmigung für die BRD werden, der die Satzung anerkennt und das 18. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Die Aufnahme als Mitglied des Vereins ist schriftlich beim Vorstand zu beantragen. Der Vorstand entscheidet über die Aufnahme. Im Falle der Ablehnung ist der Antrag dem Gesamtvorstand zur Entscheidung vorzulegen. Die Entscheidung des Gesamtvorstandes ist endgültig.

(3) Die Mitgliedschaft wird nach Aushändigung dieser Satzung und deren schriftlicher Anerkennung wirksam. Die Anerkennung erfolgt durch Unterschrift auf dem Antrag unter Angabe von Ort und Datum.

(4) Die Mitgliedschaft ist persönlich, nicht vererblich und nicht übertragbar.

(5) Mit dem Antrag auf Mitgliedschaft erkennt das künftige Mitglied die Satzung, Ordnungen und Beschlüsse, alle in der jeweils gültigen Fassung, als rechtsverbindlich an. Es ist verpflichtet, den Anordnungen des Vorstandes, sowie den Ordnungen und Beschlüssen des Vereins nachzukommen, das Vereinsleben zu fördern sowie den fälligen Mitgliedsbeitrag und die anderen finanziellen Forderungen des Vereins künftig zu den festgelegten Terminen zu entrichten.

(6) Zur Deckung eines außerplanmäßigen Finanzbedarfs über die gewöhnliche Geschäftstätigkeit hinaus, kann die Mitgliederversammlung die Erhebung von Umlagen beschließen. Diese Umlage kann bis maximal 150,00 Euro pro Parzelle betragen. **

(7) Bei Wohnungswechsel ist die Änderung der Anschrift und Telefonnummer vom Mitglied dem Vorstand unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(8) Besonders verdiente Mitglieder oder andere Personen können durch Beschluss der Mitgliederversammlung/Gesamtvorstand zu Ehrenmitgliedern ernannt werden.

(9) Die Mitglieder haben folgende Rechte:

- Teilnahme am Vereinsleben und allen Veranstaltungen des Vereins
- Nutzung aller vereinseigenen Einrichtungen mit Zustimmung des Vorstandes
- Stimmrecht in allen Vereinsangelegenheiten, jedoch hat jedes Mitglied nur eine Stimme
- Wählbarkeit zu allen Ehrenämtern des Vereins

(10) Der Vorstand führt mittels elektronischer Datenverarbeitung die Mitgliederlisten. Jedes Mitglied erklärt sich damit einverstanden, dass seine auf dem Aufnahmeantrag enthaltenen Daten sowie im Laufe der Mitgliedschaft erlangten weiteren Daten in Papierform und auf elektronischen Datenträgern gespeichert und für Zwecke der Mitgliedsversammlung verwendet werden.

(11) Die Mitglieder haben u.a. folgende weitere Pflichten:

- Diese Satzung und die Gartenordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten,
- Beschlüsse des Vereins anzuerkennen und aktiv auf deren Erfüllung zu wirken,
- die von der Mitgliederversammlung/Gesamtvorstand beschlossenen Mitgliedsbeiträge, Gemeinkosten sowie andere finanzielle Verpflichtungen innerhalb der festgelegten Frist zu entrichten. Das gilt auch für die Bezahlung des nachgewiesenen Verbrauchs an Wasser einschließlich der Vorauszahlungen für Verbrauch und Instandhaltungskosten für das laufende Jahr. Höhe und Fälligkeit von Mitgliedsbeiträgen und Gemeinkosten werden von der Mitgliederversammlung/Gesamtvorstand (in dem Jahr, in dem keine Mitgliederversammlung stattfindet) festgelegt. Alle finanziellen Verpflichtungen sind fristgemäß zu leisten**.**
- Die Regeln des Vereins für das Verhalten auf der Gartenparzelle, dem Vereinsgelände, zur Verwaltung der Parzellen und zur Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen sind in der Gartenordnung festgelegt und sind einzuhalten.

§ 4

Beendigung der Mitgliedschaft

(1) Die Mitgliedschaft endet durch:

a) schriftliche, freiwillige Austrittserklärung, die ordentliche Kündigungsfrist beträgt zwei Monate zum Quartalsende

b) Auflösung des Vereins

c) Ausschluss oder Streichung des Mitglieds

d) Tod

(2) Ein Mitglied kann vom Gesamtvorstand ausgeschlossen bzw. durch den Vorstand von der Mitgliederliste gestrichen werden, wenn:

a) es die ihm auf Grund der Satzung oder von Mitgliederbeschlüssen obliegenden Pflichten schuldhaft verletzt hat,

b) es durch sein Verhalten schuldhaft das Ansehen oder die Interessen des Vereins in grober Weise verletzt hat.

c) Ein Mitglied kann durch Beschluss des Vorstandes von der Mitgliederliste gestrichen werden, wenn es trotz zweimaliger Mahnung mit der Zahlung seiner finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Verein im Rückstand ist. Die Streichung darf erst beschlossen werden, nachdem seit der Absendung des zweiten Mahnschreibens drei Monate verstrichen sind und die Zahlungsrückstände nicht beglichen sind. Die Streichung ist dem Mitglied schriftlich mitzuteilen.

d) Ein Mitglied kann, wenn es gegen die Vereinsinteressen gröblich verstoßen hat, durch

Beschluss des Gesamtvorstandes aus dem Verein ausgeschlossen werden. Der Ausschluss, der mit Gründen zu versehen ist und dem Mitglied mittels eingeschriebenen Brief bekannt zu machen ist, kann mit sofortiger Wirkung erfolgen.

(3) Über den Ausschluss entscheidet der Gesamtvorstand in Anwesenheit des Mitgliedes mit einfacher Stimmenmehrheit.

a) Vor der Behandlung des Ausschlusses im Gesamtvorstand ist das Mitglied zu einer Schlichtungsverhandlung in den Vorstand einzuladen.

b) Kann das Mitglied wegen nachzuweisender Krankheit oder anderen zwingenden Gründen nicht teilnehmen, dann ist der Ausschluss auf der nächsten Gesamtvorstandssitzung in seiner Anwesenheit auszusprechen. Bei unbegründetem Nichterscheinen wird der Ausschluss ohne das Mitglied behandelt.

c) Der Beschluss der Gesamtvorstandssitzung über einen Ausschluss ist endgültig. Der Beschluss ist dem Mitglied schriftlich mitzuteilen.

d) Vorstandsmitglieder und Rechnungsprüfer können nur von der Mitgliederversammlung ausgeschlossen werden.

(4) Danach ist eine Klage des Mitgliedes nur binnen eines Monats nach Zugang der Entscheidung beim für den Verein zuständigen Gericht einzulegen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Klage unzulässig und die Entscheidung unanfechtbar.

(5) Mit der Beendigung der Mitgliedschaft enden die Rechte des Mitgliedes, die sich aus dieser Satzung ergeben. Hiervon werden alle noch offenen finanziellen Verpflichtungen des ehemaligen Vereinsmitgliedes nicht berührt. Mit dem Ausscheiden aus dem Verein erlischt jeder Anspruch an den Verein und sein Vermögen, unabhängig vom Grund des Ausscheidens.

§ 5

Organe des Vereins

Die Organe des Vereins sind:

- Die Mitgliederversammlung
- Der Gesamtvorstand
- Der Vorstand

§ 6

Die Mitgliederversammlung

(1) Die Mitgliederversammlung ist das höchste Organ des Vereins und besitzt die höchste Entscheidungsbefugnis in allen Angelegenheiten des Vereins. Sie kann über Satzungsänderungen und die Auflösung des Vereins beschließen. Die Mitgliederversammlung regelt die Angelegenheiten des Vereins, die nicht vom Vorstand entschieden werden können.

(2) Stimme in der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied. Das Stimmrecht ist nicht übertragbar.

(3) Die Mitgliederversammlung findet mindestens einmal alle 2 Jahre als Haupt- und Wahlversammlung statt. Außerordentliche Mitgliederversammlungen werden bei Bedarf nach Ermessen des Vorstandes oder auch schriftlichen Antrag von mindestens ein Drittel der Mitglieder vom Vorstand einberufen. Der Antrag muss schriftlich begründet sein.

(4) Die Mitgliederversammlung wird durch den Vorstand einberufen. Die Einladung hat schriftlich mit einer Frist von 4 Wochen zu erfolgen. Sie enthält eine Tagesordnung der zu entscheidenden Sachanträge. Die Leitung der Mitgliederversammlung erfolgt durch den Vorsitzenden, bei Abwesenheit durch seinen Stellvertreter oder bei dessen Abwesenheit durch einen von der Mitgliederversammlung gewählten Versammlungsleiter.

(5) Anträge zur Mitgliederversammlung sind spätestens bis 3 Wochen vor dem Zeitpunkt der Durchführung der Mitgliederversammlung beim Vorstand schriftlich einzureichen.

(6) Anträge, welche erst in der Mitgliederversammlung gestellt werden, können nur dann zur Beratung und Beschlussfassung gelangen, wenn 2/3 der anwesenden Mitglieder dafür stimmen.

(7) Die Mitgliederversammlung entscheidet mit einfacher Stimmenmehrheit der gültigen Stimmen der anwesenden Mitglieder unabhängig von deren Anzahl zu den gesamten Mitgliedern. Dieser Mehrheitsbeschluss ist für alle Mitglieder des Vereins bindend. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende bzw. bei Abwesenheit der Stellv. Vorsitzende des Vorstandes. Ansonsten gilt der Antrag als abgelehnt.

a) Die Abstimmung ist offen. Auf Beschluss der Mitgliederversammlung muss geheim abgestimmt werden,

b) Für einen Beschluss, der eine Änderung der Satzung oder die Auflösung des Vereins enthält, ist eine Mehrheit von 2/3 der erschienen Mitglieder erforderlich,

(8) Zur Behandlung wichtiger Fragen kann der Vorstand zu den Mitgliederversammlungen sachkundige Personen oder Gäste einladen. Sie haben kein Stimmrecht.

(9) Der Mitgliederversammlung obliegt insbesondere:

- die Beschlussfassung und Änderung der Satzung
- die Entgegennahme der Geschäfts-, Kassen und Rechnungsprüfungsberichte
- Entlastung des Vorstandes
- die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer

- die Beschlussfassung über den Haushaltsvorschlag
- die Beschlussfassung über Mitgliedsbeiträge, Gemeinkosten etc.
- die Beschlussfassung über Veränderungen des Vereins und aller Grundsatzfragen
- die Beschlussfassung über Anträge
- Beschlussfassung über den Ausschluss von Vorstandsmitgliedern/Rechnungsprüfern
- der Beschluss einer Gartenordnung
- Beschlussfassung über die Umwandlung oder Auflösung des Vereins

(10) Über den Verlauf der Mitgliederversammlung und die gefassten Beschlüsse ist unter Angabe des Ortes und der Zeit der Mitgliederversammlung ein Ergebnisprotokoll anzufertigen. Dieses ist vom Protokollführer, Versammlungsleiter und Vorsitzenden und bei Abwesenheit vom Stellv. Vorsitzenden zu unterschreiben. Die Beschlüsse sind in den Schaukästen allen Mitgliedern 6 Wochen lang zur Kenntnis zu geben.

(11) Jede ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist, unabhängig von der Anzahl der erschienenen Mitglieder, beschlussfähig.

§ 7

Gesamtvorstand

(1) Der Gesamtvorstand besteht aus dem Vorstand und den Vertrauensleuten.

(2) Die Vertrauensleute werden von den Vereinsmitgliedern ihres Parzellenbereiches eigenverantwortlich nach den Regeln dieser Satzung gewählt. Die Vertrauensleute sind verpflichtet über das Ergebnis der Gesamtvorstandssitzung ihre Mitglieder zu informieren sowie Probleme und Fragen der Mitglieder an den Vorstand heranzutragen.

(3) Der Gesamtvorstand wird durch den Vorstand einberufen.

(4) Aufgaben des Gesamtvorstandes sind:

a) die endgültige Entscheidung über die Aufnahme und den Ausschluss von Vereinsmitgliedern;

b) Beschlussfassung über Mitgliedsbeiträge, Umlagen, Gemeinschaftsleistungen, den Kassen- und Vermögensbericht sowie die Finanzplanung für das Jahr in dem keine Mitgliederversammlung durchgeführt wird,

c) die Kooptierung von Mitgliedern in den Vorstand bzw. die Rechnungsprüfungskommission

§ 8

Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens

a) dem Vorsitzenden

b) dem stellvertretenden Vorsitzenden

c) dem Schriftführer/Mitgliederwesen

d) dem Schatzmeister

e) und dem Vorstandsmitglied Organisation und Technik

Die Aufgaben der Vorstandsmitglieder ergeben sich aus dem Funktionsplan.

(2) Der Vorstand wird für mindestens 2 Jahre durch die einfache Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen von der Mitgliederversammlung gewählt. Seine Mitglieder amtieren bis zur Neuwahl von Nachfolgern. Jedes Mitglied ist einzeln zu wählen. Zu Vorstandsmitgliedern können nur Vereinsmitglieder gewählt werden. Mit der Beendigung der Vereinsmitgliedschaft endet auch das Amt eines Vorstandsmitgliedes. Scheidet ein Mitglied des Vorstandes vorzeitig aus, so kann der Gesamtvorstand für die Amtsdauer des Ausgeschiedenen einen Nachfolger kooptieren. Vorstandsmitglieder können während ihrer Amtszeit durch die Mitgliederversammlung abgewählt werden, wenn sie die ihnen übertragenen Aufgaben nicht entsprechend der Satzung wahrnehmen.

Mitglieder des Vorstandes und Rechnungsprüfer dürfen nicht gleichzeitig Vertrauensleute sein.

(3) Der vertretungsberechtigte Vorstand besteht aus dem 1. Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden, dem Schatzmeister, dem Vorstandsmitglied Organisation/Technik sowie dem Schriftführer/Mitgliederwesen. Je 2 dieser Vorstandsmitglieder vertreten den Verein gemeinsam, wobei einer von denen der 1. oder stellvertretende Vorsitzende sein muss.

(4) Der Vorstand tritt in der Regel monatlich zusammen. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende oder sein Stellvertreter und mindestens 1 weiteres Mitglied zur Vorstandssitzung anwesend sind. Beschlüsse erfolgen in offener Abstimmung. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden, bei Abwesenheit die Stimme des Stellvertretenden Vorsitzenden. Beschlüsse des Vorstandes sind in einem Protokoll festzuhalten.

(5) Die durch Wahrnehmung ihnen obliegender Pflichten entstehenden Aufwendungen, wie bare Auslagen, Lohnausfall sowie entstehende Reisekosten, sind vom Verein zu erstatten.

(6) Die Haftung des Vereins, seiner Organe sowie seiner Funktionäre ist beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. In Erfüllung von Vereinsaufgaben haften Mitglieder untereinander nicht, wenn ein Mitglied einem anderen Mitglied einen Schaden zufügt.

(7) Aufgaben des Vorstandes sind:

a) Laufende Geschäftsführung des Vereins;

b) Vorbereitung und Einberufung der Mitgliederversammlungen und Ausführung ihrer Beschlüsse;

c) Verwaltung und Sicherheit der Gemeinschaftseinrichtungen;

d) Beschlussfassung über die Aufnahme von Mitgliedern;

e) Durchführung von Schlichtungsverfahren**;**

(8) Teilnahme an den Vorstandssitzungen

Neben den gewählten Mitgliedern des Vorstandes können die Rechnungsprüfer an den Vorstandssitzungen ohne Stimmrecht teilnehmen. Der Vorstand kann sich Berater ebenfalls ohne Stimmrecht in die Vorstandssitzung einladen.

(9) Der Vorstand ist auch beschlussfähig, wenn nicht aller Ämter besetzt sind.

(10) Der Vorstand kann für verschiedene Aufgaben Beisitzer berufen. Die Anzahl der Beisitzer darf fünf nicht überschreiten. Beisitzer haben in den Vorstandssitzungen ein Anwesenheits- und Rederecht jedoch kein Stimmrecht.

§ 9

Schlichtungsverfahren

Bei Streitigkeiten zwischen Mitgliedern und dem Vorstand, die sich aus der Satzung bzw. der Gartenordnung ergeben, kann auf Antrag eines Mitgliedes oder des Vorstandes ein Schlichtungsverfahren in einer Gesamtvorstandssitzung durchgeführt werden.

§ 10

Beiträge, Kassen- und Rechnungswesen

(1) Der Verein finanziert seine Tätigkeit und Verbindlichkeiten aus Beiträgen und Gemeinkosten sowie Zuwendungen, Sammlungen oder Spenden. Die Mittel des Vereins dürfen nur für satzungsgemäße Zwecke im Interesse des Vereins eingesetzt werden.

(2) Die Mitgliedsbeiträge, Gemeinkosten etc. für die Parzelle werden von der Mitgliederversammlung festgesetzt. Sie sind spätestens bis zum 28.02. eines jeden Jahres an den Verein zu entrichten.

(3) Zahlungsrückstände von Mitgliedern gegenüber dem Verein können ab dem Tage der

Fälligkeit mit dem gesetzlichen Zinssatz, zurzeit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen

Basiszinssatz verzinst werden. Dem Verein bleibt die Geltendmachung des weiterem

Verzugsschadens gemäß BGB-Regeln vorbehalten.

(4) Für das Geschäftsjahr ist ein Finanzplan aufzustellen, in dem sämtliche Ausgaben durch

zu erwartende Einnahmen abgedeckt sind.

(5) Über- und außerplanmäßige Ausgaben bedürfen der Genehmigung des Gesamtvorstandes, soweit sie nicht durch Einsparungen an anderen Stellen ausgeglichen werden können.

(6) Der Schatzmeister verwaltet das Konto, führt die Kasse und das Kassenbuch des Vereins. Auszahlungen sind nur auf Anweisung des Vorsitzenden oder des stellv. Vorsitzenden vorzunehmen. Genaueres ist in der Kassenordnung festgelegt.

§ 11

Rechnungsprüfungskommission

(1) Von der Mitgliederversammlung sind alle 2 Jahre eine Rechnungsprüfungskommission zu wählen, die aus mindestens 2 Personen und einen Ersatzrechnungsprüfer besteht und die nach Bedarf jedoch mindesten einmal im Jahr die Kasse, die Bücher und die Belege des

Vereins auf sachliche und rechnerische Richtigkeit prüft und dem Vorstand sowie der Gesamtvorstandssitzung/Mitgliederversammlung hierüber zu berichten hat.

Über jede Überprüfung ist eine Niederschrift aufzunehmen, die vom Vorsitzenden und den Rechnungsprüfern zu unterzeichnen ist.

Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission dürfen nicht Mitglied des Vorstandes oder Gesamtvorstandes sein. Die Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission unterliegen keiner Weisung oder Beaufsichtigung durch den Vorstand.

§ 12

Auflösung des Vereins

Der Antrag auf Auflösung des Vereins kann nur durch 2/3 der erschienenen Mitglieder in einer hierzu einberufenen Mitgliederversammlung gefasst werden. Kommt eine solche Mehrheit nicht zustande, so steht einer 4 Wochen nach dieser Mitgliederversammlung einzuberufenden Mitgliederversammlung das Recht der Beschlussfassung über die Auflösung des Vereins mit einfacher Stimmenmehrheit zu, wenn der Vorstand hierzu den Antrag stellt.

Bei der Auflösung oder Aufhebung des Vereins oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke fällt das Vermögen des Vereins dem Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e.V., Löbauer Str. 41 in 04347 Leipzig zu, der es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke zu verwenden hat**.**

§ 13

Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung tritt mit der Registrierung beim Amtsgericht Leipzig in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind vorherige Satzungen gegenstandslos.

Die Mitgliederversammlung vom 15.02.2013 beschließt die vorstehende Satzung; sie ist für alle Mitglieder des Waldgartenvereins Lübschützer Teiche e.V. rechtsverbindlich.

Machern, den 15.02.2013 Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V.

* AO 1977 § 55 Abs. 1 Nr. 3, EStG § 3 Nr. 26a, § 5 Abs.1 Nr. 9 Körperschaftsgesetz

**Leitsatzurteil des BGH vom 24.09.2007, II ZR 91/06

21. Gartenordnung des Waldgartenvereins

Diese Gartenordnung wurde auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung:

- der Satzung des Vereins
- des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz
- der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Entsorgung von pflanzlichen Abfällen
- der Satzung zum Schutz und Pflege des Baum- und Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Machern – Baum- und Gehölzschutzsatzung mit Stand vom 13.12.2010
- der Polizeiverordnung der Gemeinde Machern
- dem Baugesetzbuch (BauGB)
- der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
- das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- dem Sächsischen Naturschutzgesetz – SächsNatSchG
- dem Sächsischen Wassergesetz
- dem Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen
- dem Straßengesetz für den Freistaat Sachsen und der StVO der

BRD erarbeitet und beschlossen.

Sie gilt für den Waldgartenverein Lübschützer Teiche e.V., 04827 Machern

Diese Gartenordnung stellt die vereinsspezifische Ergänzung der Satzung dar und ist die Hausordnung des Vereins. Mit der Antragstellung als Mitglied im Verein und dem Kauf von Miteigentumsanteilen werden die Bestimmungen dieser Ordnung anerkannt. Sie gilt für das Mitglied und alle Familienangehörigen, andere Nutzer und Gäste der vorgenannten, in den Grenzen des Waldgartenvereins.

1. Die Nutzung und Pflege der Parzellen

1.1. Anpflanzung von Bäumen

Ist in den Parzellen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen, so sind die Festlegungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten.

1.2. Kürzen von Bäumen/Baumeinschlag

Der Bruchteilseigentümer ist verpflichtet, Bäume auf seiner Parzelle, welche unter oder neben Energiefreileitungen stehen, in dem Maße zu kürzen bzw. auslichten zu lassen, dass die Berührung mit Energiefreileitungen ausgeschlossen ist.

Für generelle Schnitt- und Fällmaßnahmen (außer Obstbäumen) ist die Baum- und Gehölzschutzsatzung, rechtsbereinigt mit Stand vom 13.12.2010, der Gemeinde Machern zu beachten.

Bäume, die auf den öffentlichen Wegen und Plätzen vor einer Parzelle stehen sind vom angrenzenden Bruchteilseigentümer regelmäßig auf Schäden zu besichtigen. Bei erkennbaren Schäden hat der Nutzer sofort den Vorstand zu unterrichten.

1.3. Pflanzen- und Umweltschutz

Bei einer unumgänglichen Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (PSM) zur Abwehr von Pflanzenkrankheiten und Schadinsekten sind nützlingsschonende und umweltfreundliche Hilfsmittel zu verwenden. Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist verboten**.**

1.4. Wege

Der Bruchteilseigentümer ist verpflichtet, den an seine Parzelle angrenzenden Weg/Wege je nach Lage, bis zur Mitte oder über die ganze Breite, sauber zu halten. Außerdem sind über die äußere Begrenzung hängende Äste, die der Nutzung der öffentlichen Wege - einschließlich der Zufahrtstraße zum Parkplatz - hinderlich sind, zu beseitigen. Die Wege sind Privatwege deren Benutzung auf eigenes Risiko geschieht. Die Wege werden im Winter nicht gestreut und geräumt.

Es ist nicht gestattet auf den Wegen und Plätzen Schachtarbeiten jeglicher Art ohne Genehmigung des Vorstandes selbst vorzunehmen oder Firmen mit der Durchführung dieser Arbeiten zu beauftragen. Falls solche Arbeiten z.B. zum Verlegen von Leitungen notwendig werden sollten, ist in jedem Fall rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten die Genehmigung des Vorstandes einzuholen.

1.5. Kennzeichnung der Parzellen

Jeder Bruchteilseigentümer ist verpflichtet, seine Parzelle an der Eingangstür durch deren Nummer zu kennzeichnen und mit seinem Namen zu versehen.

1.6. Jeder Parzellennutzer bzw. Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass Niederschlags- und anderes Oberflächenwasser, egal ob von der eigenen oder angrenzenden Parzellen oder Gemeinschaftsflächen ungehindert abfließen kann. Die Errichtung von Baulichkeiten, Platten, anderen Stauvorrichtungen usw. gegen den ungehinderten Abfluss des Niederschlags- und anderen Oberflächenwassers ist verboten. Bereits vorhandene derartige Abflusshindernisse sind unverzüglich zu beseitigen**.**

2. Bebauung in den Parzellen nach Baurecht gemäß Baugesetzbuch und Sächsischer Bauordnung.

Für alle Bauvorhaben ist neben den Bestimmungen o.g. Gesetze die schriftliche Zustimmung der Nachbarn und des Vorstandes vor Baubeginn einzuholen.

Der Vorstand wird ermächtigt, über Bauanträge - unbeschadet der Festlegungen der Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung - Stellungnahmen abzugeben.

Vor Antragstellung hat der Antragsteller die vorgesehene Baumaßnahme mit den Anliegern zu beraten und abzustimmen. Deren Zustimmung hat schriftlich zu erfolgen und ist Bestandteil des Bauantrages.

3. Eigentümerwechsel

3.1. Grundsätze

Bei Eigentümerwechsel ist eine einmalig Gebühr von 0,50 Euro/m^2 pro Parzelle zu zahlen. Es sei denn, dass es sich um den Ehepartner oder um Kinder/Eltern von bisherigen Bruchteilseigentümern handelt, die diese Parzelle übernehmen, wodurch sich der neue Bruchteilseigentümer in das Gemeinwesen des Vereins einbringt.

3.2. Verfahrensweise

Soll eine Parzelle an einen Interessenten übertragen werden, ist grundsätzlich der Vorstand durch den bisherigen Bruchteilseigentümer über den vollzogenen Eigentumswechsel schriftlich zu informieren.

4. Gemeinwesen des Vereins

4.1. Aufwendungen für die Erhaltung

4.1.1. Jährlicher Gemeinkostenbeitrag

Satzungsgemäß sind die Bruchteilseigentümer einer Parzelle verpflichtet, für Bewachung, kulturelle Veranstaltungen, Gestaltung, Pflege, Erhaltung, den Um- und Neubau bzw. Ersatz von Einrichtungen und Anlagen des Gemeinwesens des Vereins im Rahmen der jährlichen Beitragskassierung, Gemeinkosten, in einer durch Beschluss der Mitgliederversammlung bzw. in dem Jahr in dem keine Mitgliederversammlung stattfindet, durch den erweiterten Vorstand festzulegenden Höhe, zu entrichten.

4.1.2. Ehrenamtspauschale

Die Vorstandsmitglieder und Rechnungsprüfer erhalten eine jährliche Ehrenamtspauschale. Die vom Vorstand mit Vereinsaufgaben beauftragten Mitglieder erhalten eine pauschale, angemessene Aufwandsvergütung im Rahmen der Ehrenamtspauschale gezahlt.

Die Vertrauensleute und Wasserbeauftragten erhalten pro Parzelle in ihrer Gruppe (bei einer Mindestanzahl von 6 Parzellen) 3,00 Euro / Parzelle als Ehrenamtspauschale.

4.2. Wasserversorgung

4.2.1. Abrechnung

Die Ablesung des jährlichen Wasserverbrauches erfolgt innerhalb jeder Wassergruppe sowie ihrer Parzellen am letzten Samstag des Monats September jedes Jahres. Die Höhe der Wassergeldvorauszahlung wird jährlich ausgehend vom tatsächlichen Wasserverbrauch des Vereins des jeweils vergangenen Jahres und vom aktuellen Wasserpreis bestimmt. Dabei ist durch jede Gruppe der Wasserverbrauch von der Gruppenuhr gegenüber dem Vorstand, unabhängig von der Summe der einzelnen Abnehmer, zu bezahlen.

4.2.2. Brunnenanlage (Brauchwasser)

Der vereinseigene Tiefbrunnen ist grundsätzlich nur für die Winternutzung vorgesehen sowie darüber hinaus bei Havariefällen an der Trinkwasserleitung benutzbar.

4.2.3. Ab-/Anstellen des Wassers

Die Wassergruppen dürfen das Wasser nach einer Abstellung erst dann wieder anstellen, wenn gesichert ist, dass keine Entnahmestelle mehr geöffnet ist. Über den Winter sind trotz abgestellter Wasserzufuhr alle Entnahmestellen geschlossen zu halten. Die genauen Regeln sind in den einzelnen Gruppen festzulegen.

5. Festlegungen für die Ordnung im Waldgartenverein

5.1. Wegenutzung

Auf allen Wegen innerhalb des Vereinsgeländes gelten das Sächsische Straßengesetz sowie die StVO.

Die Einfahrt mit PKW im Waldgartenverein ist den Nutzern auf eigene Gefahr und eigenes Risiko gestattet. Im Interesse der Minimierung von Lärm- und Schmutzbelästigung sowie der Sicherheit für jedermann gelten dafür die nachfolgend aufgeführten Festlegungen:

5.1.1. Anfahrt zur Parzelle

Jeder Bruchteilseigentümer hat die Möglichkeit, mit seinem Fahrzeug unter Beachtung des kürzesten Anfahrtsweges zu seiner Parzelle zu fahren. Die knick baren Poller dürfen nur mit den vom Vorstand bereitgestellten Schlüsseln geöffnet werden und sind danach sofort wieder aufzurichten.

Das Befahren der Anlage ist untersagt, wenn witterungs- bzw. jahreszeitlich bedingte Beeinträchtigungen und/oder Beschädigungen der Wege eintreten können. Der Nutzer haftet für entstandene Schäden die er bzw. Fahrzeuge, die in seinem Auftrag oder mit seinem Wissen in das Gelände fahren, verursachen.

5.1.2. Die Fahrgeschwindigkeit

Die gesamte Fläche des Waldgartenvereins gilt als „Verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 42 Abs. 4a der STVO, im Waldgartenverein ist "Schritt" (max. 7 km/h) zu fahren; Fußgänger und spielende Kinder haben Vorrang!

5.1.3. Abstellen der PKW

Ist im gesamten Vereinsgelände nur auf der Parzelle erlaubt. Stillgelegte bzw. nicht zugelassene Kraftfahrzeuge dürfen nicht auf der Parzelle abgestellt werden.

Das Abstellen von Besucherfahrzeugen hat auf dem öffentlichen Parkplatz zu erfolgen - Ausnahmen sind, wenn auf der betreffenden Parzelle auch für das Besucherfahrzeug eine Stellfläche vorhanden ist.

Das Abstellen von Anhängern ist auf den Wegen und Plätzen des Vereinsgeländes mit Ausnahme der Müllentsorgung bzw. von Anlieferungen untersagt.

5.2. Festlegung gegen Lärmbelästigungen

Jeder Nutzer sowie auch dessen Besucher in der Gartenanlage haben sich so zu verhalten, dass nachbarschaftliches Einvernehmen gewährleistet wird.

5.2.1. Nachtruhe

In der Zeit der Nachtruhe, von 22 Uhr bis 8 Uhr, ist im Waldgartenverein jeglicher Lärm zu vermeiden.

5.2.2. Mittagsruhe

Von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, besteht im Waldgartenverein Mittagsruhe.

5.2.3. Lärmerzeugende Tätigkeiten und Handlungen

An Sonn- und Feiertagen sind die Inbetriebnahme von Rasenmähern, Kreissägen, Häckslern u.ä. Geräten sowie lärmerzeugende Tätigkeiten (wie z. B. Baumaßnahmen) untersagt.

Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente dürfen nur mit Zimmerlautstärke betrieben bzw. betätigt werden.

Umfangreiche lärmerzeugende Tätigkeiten von mehr als einer Stunde Dauer sind in den Monaten Oktober bis März durchzuführen. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des Vorstandes.

5.2.4. Tierhaltung

Tierhaltung und -züchtung ist in der gesamten Gartenanlage nicht gestattet.

Das Fütterungsverbot für Wildtiere und verwilderte Haustiere in den Gärten und auf den zum Verein gehörenden Flächen ist unbedingt einzuhalten (Seuchengefahr).

Das Mitbringen von Katzen in die Gartenanlage setzt die Gewährleistung der ständigen Aufsichtspflicht voraus. Die Halter von Katzen haben den gesetzlichen Vogelschutz zu sichern.

Hunde dürfen in das Vereinsgelände mitgebracht werden, es sei denn, sie verursachen dauernde Ruhestörungen oder belästigen Vereinsmitglieder bzw. Besucher. Der Tierhalter haftet nach zivilrechtlichen Grundsätzen generell Dritten gegenüber für alle Schäden, die durch die Mitführung der Tiere entstanden sind. Der Hundehalter/-führer hat den Hundekot von den Wegen und Plätzen im Vereinsgelände sofort zu beseitigen. Hunde sind an der Leine zu halten und zu führen.

5.2.5. Bewirtschaftung der Parzellen

Die Parzellen sind ständig in einem gepflegten und sauberen Zustand zu halten. Sie dürfen keine erheblichen Bewirtschaftungsmängel aufweisen.

Die Art der Parzellenabgrenzung zwischen den Parzellen regeln die Nachbarn unter sich. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, dann entscheidet der Vorstand über die Vorschläge. Zur Grenzeinfriedung und zum Schutz der Randparzellen der Gartenanlage vor Staub und Lärm können mit Zustimmung des Vorstandes zusätzlich frei wachsende oder geschnittene Hecken angepflanzt werden, deren Wuchshöhe auf 2,00 m zu begrenzen ist.

Das Pflanzen von Bäumen/ Sträuchern und Hecken vor den Parzellen sowie auf den Wegen und Plätzen bedarf der Zustimmung des Vorstandes. Alle ohne Genehmigung des Vorstandes gepflanzte Bäume/ Sträuchern und Hecken sind unverzüglich zu entfernen. Werden diese nicht entfernt, wird der Vorstand eine Firma mit der Beseitigung beauftragen. Die anfallenden Kosten werden den Besitzern bzw. Pächtern auferlegt.

Die Hecken außerhalb der Parzellen auf den Wegen sind auf 0,50 m vom Zaun zu schneiden. Dieses Maß ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten (Sicherung der Ein- und Durchfahrt von Rettungs-, Lösch- und Ent- und Versorgungsfahrzeugen) zu reduzieren. Weiter auf die Wege ragende Hecken werden – wenn diese vom Besitzer nicht auf dieses Maß zurückgeschnitten werden, vom Vorstand durch eine Firma zu Lasten des Besitzers zurück geschnitten.

Der Elektro- und Wasseranschluss muss den Vorschriften und Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens entsprechen. Im Sinne der Sicherheit der Anlage des Vereins sind die Elektroanlagen alle 5 Jahre von einer zugelassenen Fachfirma bzw. dem Beauftragten des Vorstandes auf Kosten der Bruchteilseigentümer zu kontrollieren. Ein schriftlicher Nachweis über die Kontrolle ist vorzuhalten. Die möglichen Versorgungsvorgaben sind einzuhalten. Flüssiggasanlagen sind von Fachfirmen nach den „Technischen Richtlinien Flüssiggas TRF“ zu errichten und zu betreiben; die Flaschengröße ist auf 11 kg begrenzt.

Fäkalien sind ordnungsgemäß zu lagern (in für die Lagerung von Fäkalien zugelassenen Behältnissen) und durch Fachfirmen entsorgen zu lassen. Eine Entsorgung von Fäkalien auf dem eigenen Kompost, angrenzenden Wegen/Feldern und bzw. oder Wäldern ist verboten.

5.2.6. Betreten der Parzellen

Die Nutzer einer Parzelle haben dem Vorstand sowie den Wasserbeauftragten am Tage und nach Vorankündigung das Betreten zu gestatten. Will der Vorstand Arbeiten auf der Parzelle durchführen lassen, so wird dies dem Nutzer rechtzeitig mitgeteilt. Bei Not- und Havariefällen ist das Betreten auch ohne Voranmeldung zur Schadensbegrenzung gestattet.

5.3. Wachdienst

Zur Erhöhung der Sicherheit im Verein wird ein Wachdienst beauftragt. Alle Nutzer sind gehalten, die Arbeit des Wachdienstes, durch Akzeptanz und sachdienliche Hinweise, zu unterstützen. Die entstehenden Kosten werden im Rahmen der Gemeinkosten von den Nutzern erbracht. Auf der Grundlage der Kenntlichmachung der Parzelle mit Namen des Besitzers und der Parzellennummer informiert der Wachdienst den Besitzer bei Vorfällen eigenständig.

5.4. Ordnungswidrigkeiten

können nach § 17 Polizeigesetz und § 17 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten durch den Vorstand mit einer Geldbuße von mindestens 2,50 Euro und höchstens 500,00 Euro geahndet werden.

6. Allgemeine Festlegungen

6.1. Sprechzeiten des Vorstandes

finden jeweils am vorletzten Sonnabend der Monate April bis Oktober eines jeden Jahres von 11 Uhr bis 12 Uhr im Vereinsbungalow - Parzelle 184b - statt.

6.2. Bekanntmachungen des Vereines

werden in den Schaukästen des Vereins vom Vorstand ausgehängt, andere Aushänge sind vom Vorstand sichtbar zu genehmigen.

6.3. Zahlungstermin für die finanziellen Verpflichtungen ist der 28. Februar des laufenden Jahres.

Jede Parzelle erhält die individuelle Berechnung rechtzeitig ausgehändigt bzw. zugeschickt. Wenn das Mitglied/Bruchteilseigentümer bis zum 1.4. eines jeden Jahres keine oder eine fehlerhafte Berechnung erhalten hat, dann besteht die Pflicht, sich sofort beim Vorstand zu erkundigen.

Das Vereinskonto wurde bei der Deutschen Kreditbank AG mit

der Konto Nummer 132 94 73

Bankleitzahl 120 30 000

eingerichtet.

Es ist allgemeines Geschäftsgebaren, dass der Verursacher von zusätzlichen Leistungen auch die Kosten trägt.

Bei Nichtzahlung oder eigenmächtiger Herabsetzung der zu leistenden Zahlungen wird auf der Grundlage des BGB § 286 und der Kassenordnung des Vereins, der Vorstand für die erste Mahnung eine Verwaltungsgebühr/Mahngebühr von 10,00 Euro und für die zweite Mahnung von 25,00 Euro zzgl. Verzugszinsen mit 12 % ab Fälligkeitsdatum (28.02. des Geschäftsjahres) erheben und danach auf der Grundlage der Satzung § 4, Abs. 2 d für Vereinsmitglieder die Kündigung der Vereinsmitgliedschaft vornehmen. Dem Vorstand nicht gemeldete Anschriftenänderungen - und damit verbunden, keine Möglichkeit der ordnungsgemäße Zustellung der Post setzen diese Festlegung nicht außer Kraft.

Die Kosten für eine evtl. notwendige Vollstreckung werden gesondert berechnet.

6.4. Weisungsberechtigung

Die Mitglieder des Vorstandes sowie die Vertrauensleute sind hinsichtlich des Durchsetzens der Satzung des Vereins und dieser Gartenordnung (Hausordnung) im Vereinsbereich weisungsberechtigt.

6.5. Abfälle

Pflanzliche Abfälle, die gemäß § 4 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung vom 25.09.1994 nicht ohne weiteres (durch Kompostieren oder Untergraben) entsorgt werden können, dürfen - sofern gesetzlich zulässig - ausnahmsweise verbrannt werden. Andere Stoffe, insbesondere keine häuslichen Abfälle, Mineralölprodukte oder beschichtete oder mit Schutzmitteln behandelte Hölzer, dürfen nicht verbrannt werden.

Die jährlichen Verbrennungszeiträume sind, sofern gesetzlich zulässig und keine andere Möglichkeit der Entsorgung besteht:

vom 01. bis 30.April und vom 01. bis 31. Oktober werktags in der Zeit zwischen 8.00 und 18.00 Uhr, höchstens 2 Stunden täglich.

Das Entsorgen jeglicher Abfälle - einschließlich Gartenabfälle (Rasen-, Gras- und Baumschnitt, Laub, Strauchwerk und andere organische Abfälle) - in die an das Vereinsgelände grenzenden Wald- und Feldbereiche ist untersagt.

6.6. Komposthaufen

müssen zur nachbarlichen Parzelle einen Mindestabstand von 0,5 m haben.

7. Folgen bei Verstößen gegen die Gartenordnung bzw. der genannten Gesetzlichkeiten

- Anzeige beim Ordnungsamt der Gemeinde Machern
- Abmahnung unter Angabe der Gründe und einer Fristsetzung für das Abstellen der Vertragsverletzung.
- Verstößt das Mitglied/Bruchteilseigentümer sowie deren Gäste trotz zweimaliger Verwarnungen gegen die Bestimmungen der Satzung und/oder der Gartenordnung, kann der Vorstand ein Verwarnungsgeld von 250,00 Euro festlegen.
- bei gravierenden Verstößen gegen die Satzung/Gartenordnung kann der erweiterte Vorstand ein Bußgeld bis zur Höhe von 500,00 Euro festlegen.

Widerspruch gegen diese Maßnahmen ist innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt schriftlich beim Vorstand einzureichen. Nach Ablauf der Widerspruchsfrist wird das Ausschlussverfahren nach der Satzung durchgeführt. Verspätet eingereichte Widersprüche werden als gegenstandslos betrachtet. Der Widerspruch entbindet nicht von der Zahlungsverpflichtung.

8. Änderungen

der Gartenordnung bedürfen der Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung.

Die vorliegende Fassung wurde von der Mitgliederversammlung am 26.09.1999, 08.12.2000, 13.12.2002, 10.12.2004, 08.12.2006, 07.03.2008 und in der vorliegenden Form am 02.12.2011 beschlossen.

Machern, 09.12.2011

22. Flächenauswertung Baubestand und Planung Waldgartensiedlung

Parzelle	Parzellen-größe in m²	Wochenend-haus m²	Terrasse m²	Carport / Garage m²	Schuppen / Sonst. m²	Wege und Stellplätze	m² alle Grund-flächen	GRZ WE-Haus 0,2	GRZ WE-Haus tatsächl. zulässig inkl. 10 m² Terasse	Neuversiege-lung / Rückbau WE-Haus	GRZ 0,2 (Parzelle => 500 m²) GRZ 0,3 (Parzelle < 500 m²)	zul. Neuversiege-lung	erforderliche Ersatzpflan-zung Hecke (m²)	erforderliche Ersatz-pflanzung Bäume
1	500	38,7	12,0		9	40	99,7	100,00	50,00	-0,7	100	0,3	0	0
2	323	12,9	7,8		16	40	76,8	64,60	50,00	29,3	96,9	20,1	29	3
3	220	35,8	15,4		13	40	103,7	44,00	44,00	-7,2	66	-37,7	0	0
4	280	48,0	0,0	17		40	105,0	56,00	50,00	2,0	84	-21,0	2	0
8	568	50,0	0,0	10	3	40	103,0	113,60	50,00	0,0	113,6	10,6	0	0
9	526	38,0	18,0	11		40	107,0	105,20	50,00	-6,0	105,2	-1,8	0	0
10	368	31,0	0,0			40	71,0	73,60	50,00	19,0	110,4	39,4	19	2
17	437	39,5	7,9	10	2	40	99,9	87,40	50,00	2,6	131,1	31,3	3	0
18	404	36,0	19,0		6	40	101,4	80,80	50,00	-5,0	121,2	19,8	0	0
19	503	46,0	0,0			40	86,0	100,60	50,00	4,0	100,6	14,6	4	0
20	300	20,0	10,0		10	40	80,0	60,00	50,00	20,0	90	10,0	20	2
21	521	45,0	15,0	15	4	40	119,0	104,20	50,00	-10,0	104,2	-14,8	0	0
22	130	26,5	12,9		1	40	80,4	26,5	12,9	0,0	39	-41,4	0	0
24	360	44,5	12,5	16	5	40	118,8	44,5	12,5	0,0	108	-10,8	0	0
25	385	30,0	10,0		4	40	84,0	30,0	10,0	0,0	115,5	31,5	0	0
26	200	22,0	15,0		11	40	88,0	22,0	15,0	0,0	60	-28,0	0	0
27	200	30,0	0,0			40	70,0	30,0	0,0	0,0	60	-10,0	0	0
28	240	22,3	7,8	12	10	40	92,3	22,3	7,8	0,0	72	-20,3	0	0
31	410	42,0	0,0		4	40	85,5	42,0	0,0	0,0	123	37,5	0	0
32	270	49,0	22,0		18	40	129,0	49,0	22,0	0,0	81	-48,0	0	0
33	300	22,0	10,0		8	40	80,0	22,0	10,0	0,0	90	10,0	0	0
34	300	46,8	9,9	11	8	40	115,3	46,8	9,9	0,0	90	-25,3	0	0
35	300	24,0	15,0		10	40	89,0	24,0	15,0	0,0	90	1,0	0	0
36	340	22,0	12,0		10	40	83,5	22,0	12,0	0,0	102	18,5	0	0
37	340	43,2	19,0		4	40	105,7	43,2	19,0	0,0	102	-3,7	0	0
38	369	36,3	17,4		5	40	99,1	36,3	17,4	0,0	110,7	11,7	0	0
39	557	46,6	8,4	22	14	40	131,1	111,40	50,00	-5,0	111,4	-19,7	0	0
40	491	46,8	31,5		8	40	126,1	98,20	50,00	-28,3	147,3	21,2	0	0
43	310	24,0	18,7		13	40	95,2	62,00	50,00	7,3	93	-2,2	7	1
44	320	35,0	13,0		4	40	92,0	64,00	50,00	2,0	96	4,0	2	0
45	320	24,3	28,8		9	40	102,3	64,00	50,00	-3,1	96	-6,3	0	0
46	350	34,0	14,0	12	4	40	104,0	70,00	50,00	2,0	105	1,0	2	0
47	300	46,0	0,0	12	3	40	101,0	60,00	50,00	4,0	90	-11,0	4	0
48	290	18,0	12,0		7	40	77,0	58,00	50,00	20,0	87	10,0	20	2
49	250	26,3	0,0		8	40	74,3	50,00	50,00	23,7	75	0,7	24	2
50	450	52,4	6,6		13	40	112,3	90,00	50,00	-9,0	135	22,7	0	0
51	412	20,0	0,0	8	6	40	74,0	82,40	50,00	30,0	123,6	49,6	30	3
52	905	49,0	32,0		43	40	164,0	181,00	50,00	-31,0	181	17,0	0	0
53/57	459	60,0	26,0		8	40	134,0	91,80	50,00	-36,0	137,7	3,7	0	0
54	407	32,0	0,0	8	12	40	92,0	81,40	50,00	18,0	122,1	30,1	18	2
55	435	48,0	10,0		3	40	101,0	87,00	50,00	-8,0	130,5	29,5	0	0
56	266	23,0	22,0		11	40	96,0	53,20	50,00	5,0	79,8	-16,2	5	1
58/124	397	39,0			9	40	88,0	79,40	50,00	11,0	119,1	31,1	11	1
61	200	24,0	18,0	15	7	40	104,0	40,00	40,00	-2,0	60	-44,0	0	0
63	400	26,3	11,5		15	40	93,1	80,00	50,00	12,2	120	26,9	12	1
64	400	37,0	0,0		3	40	79,5	80,00	50,00	13,0	120	40,5	13	1
65	400	49,5	13,8	10	6	40	119,6	80,00	50,00	-13,3	120	0,4	0	0
66	200	45,0	12,0		8	40	105,0	40,00	40,00	-17,0	60	-45,0	0	0
67	400	30,0	6,0			40	76,0	80,00	50,00	14,0	120	44,0	14	1
68	400	58,0	0,0	12		40	110,0	80,00	50,00	-8,0	120	10,0	0	0
69	200	35,0	9,0		3	40	87,0	40,00	40,00	-4,0	60	-27,0	0	0
70	400	23,9	15,0		8	40	87,2	80,00	50,00	11,1	120	32,8	11	1
71	203	32,0	0,0	12		40	84,0	40,60	40,60	8,6	60,9	-23,1	9	1
72	400	24,0	15,0		12	40	91,0	80,00	50,00	11,0	120	29,0	11	1
73/73a	386	47,2	3,8	10	2	40	103,1	77,20	50,00	-1,0	115,8	12,7	0	0
74	400	24,0	10,0		10	40	84,0	80,00	50,00	16,0	120	36,0	16	2
75	400	24,0	8,0		9	40	81,0	80,00	50,00	18,0	120	39,0	18	2
76	400	22,9	13,0		6	40	81,9	80,00	50,00	14,1	120	38,1	14	1
77/78/8	485	64,0	32,0		5	40	141,0	97,00	50,00	-46,0	145,5	4,5	0	0
79	400	81,0	26,0		11	40	158,0	80,00	50,00	-57,0	120	-38,0	0	0
80/82	300	26,0	27,0		3	40	96,0	60,00	50,00	-3,0	90	-6,0	0	0
81	400	39,0	20,0		20	40	119,0	80,00	50,00	-9,0	120	1,0	0	0
83	600	44,0	12,0	43	5	40	143,5	120,00	50,00	-6,0	120	-23,5	0	0
85	400	45,0	16,0	10	11	40	122,0	80,00	50,00	-11,0	120	-2,0	0	0
86	400	31,0	8,0		12	40	91,0	80,00	50,00	11,0	120	29,0	11	1
87	400	41,0	13,0		6	40	100,0	80,00	50,00	-4,0	120	20,0	0	0
88	400	42,0	7,2		11	40	99,7	80,00	50,00	0,8	120	20,3	1	0
90	400	36,0	21,0	16	8	40	121,0	80,00	50,00	-7,0	120	-1,0	0	0
92	400	40,0	17,0	17	10	40	124,0	80,00	50,00	-7,0	120	-4,0	0	0
93	400	24,0	13,0		12	40	89,0	80,00	50,00	13,0	120	31,0	13	1
94	400	58,3	13,0			40	111,3	80,00	50,00	-21,3	120	8,7	0	0
95	300	36,4	16,2	11	4	40	107,5	60,00	50,00	-2,6	90	-17,5	0	0
96	400	35,7	22,3		4	40	102,2	80,00	50,00	-8,0	120	17,8	0	0
97	300	35,0	14,0	11	7	40	107,0	60,00	50,00	1,0	90	-17,0	1	0
98/100	400	37,0	10,0			40	87,0	80,00	50,00	3,0	120	33,0	3	0
99	200	25,4	6,6		10	40	81,6	40,00	40,00	8,0	60	-21,6	8	1

Parzelle	Parzellen-größe in m²	Wochenend-haus m²	Terrasse m²	Carport / Garage m²	Schuppen / Sonst. m²	Wege und Stellplätze	m² alle Grund-flächen	GRZ WE-Haus 0,2	GRZ WE-Haus tatsächl. zulässig inkl. 10 m² Terasse	Neuversiege-lung / Rückbau WE-Haus	GRZ 0,2 (Parzelle => 500 m²) GRZ 0,3 (Parzelle < 500 m²)	zul. Neuversiege-lung	erforderliche Ersatzpflan-zung Hecke (m²)	erforderliche Ersatz-pflanzung Bäume
101	194	30,2	0,0	17		40	86,7	38,80	38,80	8,6	58,2	-28,5	9	1
102	200	20,0	0,0			40	60,0	40,00	40,00	20,0	60	0,0	20	2
103	200	24,8	13,8		3	40	81,6	40,00	40,00	1,5	60	-21,6	2	0
104	200	20,0	0,0			40	60,0	40,00	40,00	20,0	60	0,0	20	2
105/107	397	36,0	18,0		10	40	104,0	79,40	50,00	-4,0	119,1	15,1	0	0
106	196	31,8	16,6		11	40	99,7	39,20	39,20	-9,2	58,8	-40,9	0	0
108	204	30,6	9,0		6	40	85,8	40,80	40,80	1,2	61,2	-24,6	1	0
109	399	61,0	22,0		9	40	132,0	79,80	50,00	-33,0	119,7	-12,3	0	0
110	400	44,8	12,0	22		40	118,4	80,00	50,00	-6,8	120	1,6	0	0
111	200	47,0	0,0		4	40	91,0	40,00	40,00	-7,0	60	-31,0	0	0
112	200	49,0	0,0		24	40	113,0	40,00	40,00	-9,0	60	-53,0	0	0
113	400	29,0	24,0		14	40	107,0	80,00	50,00	-3,0	120	13,0	0	0
114	200	44,0	13,0		4	40	101,0	40,00	40,00	-17,0	60	-41,0	0	0
117	400	29,0	8,0	11	3	40	91,0	80,00	50,00	13,0	120	29,0	13	1
119	460	38,0	0,0		13	40	91,0	92,00	50,00	12,0	138	47,0	12	1
123	402	43,4	0,0		9	40	92,1	80,40	50,00	6,7	120,6	28,5	7	1
125	387	50,0	14,0	20		40	124,0	77,40	50,00	-14,0	116,1	-7,9	0	0
126	389	39,0	5,0		6	40	90,0	77,80	50,00	6,0	116,7	26,7	6	1
127	387	35,0	0,0		17	40	92,0	77,40	50,00	15,0	116,1	24,1	15	2
128	414	54,0	0,0			40	94,0	82,80	50,00	-4,0	124,2	30,2	0	0
129	480	33,0	13,0	18	13	40	116,5	96,00	50,00	4,0	144	27,5	4	0
130	600	45,0	14,0	15	15	40	129,0	120,00	50,00	-9,0	120	-9,0	0	0
131	682	40,0	12,0	15	5	40	112,0	136,40	50,00	-2,0	136,4	24,4	0	0
132	416	33,0	18,0	16		40	107,0	83,20	50,00	-1,0	124,8	17,8	0	0
133	402	32,0	16,0	15	1	40	104,0	80,40	50,00	2,0	120,6	16,6	2	0
134	204	34,9	0,0			40	74,9	40,80	40,80	5,9	61,2	-13,7	6	1
135	406	42,0	14,0	12	16	40	124,0	81,20	50,00	-6,0	121,8	-2,2	0	0
136	198	39,3	10,4	11	7	40	107,6	39,60	39,60	-10,1	59,4	-48,2	0	0
138	197	28,0	6,0		14	40	88,0	39,40	39,40	5,4	59,1	-28,9	5	1
139	215	25,0	10,0		6	40	81,0	43,00	43,00	8,0	64,5	-16,5	8	1
140	210	24,2	15,5		15	40	94,8	42,00	42,00	2,3	63	-31,8	2	0
142	193	24,0	10,0		7	40	81,0	38,60	38,60	4,6	57,9	-23,1	5	0
143	360	47,0	0,0			40	87,0	72,00	50,00	3,0	108	21,0	3	0
146	400	39,0	12,3		2	40	93,3	80,00	50,00	-1,3	120	26,8	0	0
148	200	43,0	9,0		6	40	97,5	40,00	40,00	-12,0	60	-37,5	0	0
149	400	50,0	6,0		15	40	111,0	80,00	50,00	-6,0	120	9,0	0	0
150	200	17,5	0,0		11	40	68,8	40,00	40,00	22,5	60	-8,8	23	2
151	202	30,3	9,9			40	80,2	40,40	40,40	0,3	60,6	-19,6	0	0
152	204	56,5	0,0	9	4	40	109,4	40,80	40,80	-15,7	61,2	-48,2	0	0
154	318	33,4	16,8		23	40	112,9	63,60	50,00	-0,2	95,4	-17,5	0	0
155	400	45,0	6,0		5	40	96,0	80,00	50,00	-1,0	120	24,0	0	0
156	310	33,5	14,5		6	40	94,3	62,00	50,00	2,0	93	-1,3	2	0
157	408	30,0	9,0		4	40	82,6	81,60	50,00	11,0	122,4	39,8	11	1
158	360	36,0	13,0	11	6	40	106,0	72,00	50,00	1,0	108	2,0	1	0
159	200	21,0	14,0	14	8	40	97,0	40,00	40,00	5,0	60	-37,0	5	1
160	400	39,0	0,0			40	79,0	80,00	50,00	11,0	120	41,0	11	1
161	200	30,0	0,0		7	40	77,0	40,00	40,00	10,0	60	-17,0	10	1
162	400	32,0	17,0		9	40	98,0	80,00	50,00	1,0	120	22,0	1	0
163	400	22,0	17,0	14	4	40	97,0	80,00	50,00	11,0	120	23,0	11	1
164	400	29,6	6,2	14		40	89,5	80,00	50,00	14,2	120	30,5	14	1
165	400	30,0	14,0	11	3	40	97,5	80,00	50,00	6,0	120	22,5	6	1
166	400	35,0	8,0	16	6	40	105,0	80,00	50,00	7,0	120	15,0	7	1
167	400	43,4	11,0	23		40	117,4	80,00	50,00	-4,4	120	2,6	0	0
168	400	31,0	11,0		13	40	95,0	80,00	50,00	8,0	120	25,0	8	1
169	388	26,0	13,5		6	40	85,9	77,60	50,00	10,5	116,4	30,5	11	1
170	313	39,0	0,0			40	79,0	62,60	50,00	11,0	93,9	14,9	11	1
171	309	30,7	14,9	11	5	40	101,6	61,80	50,00	4,4	92,7	-8,9	4	0
172	438	23,8	32,2	12	9	40	116,7	87,60	50,00	-6,0	131,4	14,8	0	0
173	200	24,0	12,0		4	40	80,0	40,00	40,00	4,0	60	-20,0	4	0
174	200	26,8	8,8		4	40	79,2	40,00	40,00	4,4	60	-19,2	4	0
175	200	24,0	0,0		6	40	70,0	40,00	40,00	16,0	60	-10,0	16	2
176	200	44,0	4,5	10		40	98,5	40,00	40,00	-8,5	60	-38,5	0	0
177	200	35,0	8,0			40	83,0	40,00	40,00	-3,0	60	-23,0	0	0
179	388	47,0	16,0	12	6	40	121,0	77,60	50,00	-13,0	116,4	-4,6	0	0
181	202	29,1	2,5	10	2	40	83,3	40,40	40,40	8,8	60,6	-22,7	9	1
182	200	31,6	11,0	8		40	90,6	40,00	40,00	-2,6	60	-30,6	0	0
183	403	22,5	0,0		9	40	71,9	80,60	50,00	27,5	120,9	49,0	28	3
184	734	41,0	16,0	15	12	40	123,9	146,80	50,00	-7,0	146,8	22,9	0	0
186	438	18,0	0,0		15	40	73,0	87,60	50,00	32,0	131,4	58,4	32	3
187	408	39,0	15,6	15	8	40	117,1	81,60	50,00	-4,6	122,4	5,3	0	0
188	428	36,0	12,0		4	40	92,0	85,60	50,00	2,0	128,4	36,4	2	0
189	404	32,5	0,0		11	40	83,8	80,80	50,00	17,5	121,2	37,5	18	2
190	406	33,0	16,0	0	11	40	100,0	81,20	50,00	1,0	121,8	21,8	1	0
191/243	840	73,0	14,0		12	40	139,0	168,00	50,00	-37,0	168	29,0	0	0
192	440	29,3	15,0		6	40	90,6	88,00	50,00	5,8	132	41,4	6	1
193	372	47,0	25,0			40	112,0	74,40	50,00	-22,0	111,6	-0,4	0	0
195	390	36,0	0,0		12	40	88,0	78,00	50,00	14,0	117	29,0	14	1
196	389	65,0	0,0			40	105,0	77,80	50,00	-15,0	116,7	11,7	0	0
199	400	46,0	0,0	11		40	97,0	80,00	50,00	4,0	120	23,0	4	0

Parzelle	Parzellen-größe in m²	Wochenend-haus m²	Terrasse m²	Carport / Garage m²	Schuppen / Sonst. m²	Wege und Stellplätze	m² alle Grund-flächen	GRZ WE-Haus 0,2	GRZ WE-Haus tatsächl. zulässig inkl. 10 m² Terasse	Neuversiege-lung / Rückbau WE-Haus	GRZ 0,2 (Parzelle => 500 m²) GRZ 0,3 (Parzelle < 500 m²)	zul. Neuversiege-lung	erforderliche Ersatzpflan-zung Hecke (m²)	erforderliche Ersatz-pflanzung Bäume
200	400	40,0	0,0		4	40	84,0	80,00	50,00	10,0	120	36,0	10	1
203	392	32,0	10,0		4	40	86,0	78,40	50,00	8,0	117,6	31,6	8	1
204	381	60,6	9,2			40	109,8	76,20	50,00	-19,8	114,3	4,5	0	0
205	406	41,3	11,5	12	2	40	107,0	81,20	50,00	-2,8	121,8	14,8	0	0
206	404	40,0	6,0			40	86,0	80,80	50,00	4,0	121,2	35,2	4	0
207	390	25,6	7,2	11	16	40	99,8	78,00	50,00	17,2	117	17,2	17	2
208	380	22,8	12,0	15	9	40	98,4	76,00	50,00	15,2	114	15,6	15	2
209	315	28,0	8,0		10	40	86,0	63,00	50,00	14,0	94,5	8,5	14	1
210	423	36,0	10,0			40	86,0	84,60	50,00	4,0	126,9	40,9	4	0
211	492	35,0	16,0		5	40	96,0	98,40	50,00	-1,0	147,6	51,6	0	0
212	404	57,0	8,0		9	40	114,0	80,80	50,00	-15,0	121,2	7,2	0	0
213	430	53,0	15,0	13		40	120,5	86,00	50,00	-18,0	129	8,5	0	0
214	411		0,0			40	40,0	82,20	50,00	50,0	123,3	83,3	50	5
215	523	29,0	40,3	10	8	40	126,9	104,60	50,00	-19,3	104,6	-22,3	0	0
216	400	34,6	12,3		9	40	95,5	80,00	50,00	3,2	120	24,6	3	0
217	550	23,3	16,8		6	40	86,2	110,00	50,00	10,0	110	23,8	10	1
218	404	33,0	19,0		19	40	111,0	80,80	50,00	-2,0	121,2	10,2	0	0
219	395	54,2	29,3		26	40	149,1	79,00	50,00	-33,5	118,5	-30,6	0	0
220	400	45,0	6,0	12	11	40	114,0	80,00	50,00	-1,0	120	6,0	0	0
221	375	54,0	15,0	19	40	40	168,0	75,00	50,00	-19,0	112,5	-55,5	0	0
222	412	26,0	14,2		5	40	85,2	82,40	50,00	9,8	123,6	38,4	10	1
223	406	24,0	13,0		12	40	89,0	81,20	50,00	13,0	121,8	32,8	13	1
224	411	25,0	7,0			40	72,0	82,20	50,00	18,0	123,3	51,3	18	2
225	434	41,1	7,4			40	88,5	86,80	50,00	1,5	130,2	41,7	1	0
226	400	35,6	8,5	13	6	40	102,6	80,00	50,00	5,9	120	17,4	6	1
227	404	29,7	14,0	15	5	40	103,2	80,80	50,00	6,3	121,2	18,0	6	1
228	399	32,0	15,0		5	40	92,0	79,80	50,00	3,0	119,7	27,7	3	0
229	340	23,0	10,0		7	40	80,0	68,00	50,00	17,0	102	22,0	17	2
230	414	59,0	0,0		5	40	104,0	82,80	50,00	-9,0	124,2	20,2	0	0
231	420	30,5	19,2		2	40	92,1	84,00	50,00	0,3	126	33,9	0	0
232	399	27,0	0,0		4	40	71,0	79,80	50,00	23,0	119,7	48,7	23	2
233	420	18,9	0,0			40	58,9	84,00	50,00	31,1	126	67,1	31	3
234	402	26,0	0,0		6	40	72,0	80,40	50,00	24,0	120,6	48,6	24	2
235	420	40,0	0,0		9	40	89,2	84,00	50,00	10,0	126	36,8	10	1
236	418	56,0	6,0	12		40	114,0	83,60	50,00	-12,0	125,4	11,4	0	0
237	297	47,6	11,5	16		40	115,5	59,40	50,00	-9,1	89,1	-26,4	0	0
238	327	40,0	14,0		6	40	100,0	65,40	50,00	-4,0	98,1	-1,9	0	0
239	307	29,3	6,7	15	5	40	95,9	61,40	50,00	14,0	92,1	-3,8	14	1
240	311	38,0	13,0			40	91,0	62,20	50,00	-1,0	93,3	2,3	0	0
241	344	42,3	9,0			40	91,4	68,80	50,00	-1,4	103,2	11,8	0	0
242	410	21,0	0,0		15	40	76,0	82,00	50,00	29,0	123	47,0	29	3
244	402	22,8	0,0	15	19	40	96,8	80,40	50,00	27,3	120,6	23,9	27	3
246	440	48,4	0,0			40	88,4	88,00	50,00	1,6	132	43,6	2	0
248	490	45,4	0,0	15		40	100,5	98,00	50,00	4,6	147	46,5	5	0
249	424	32,0	13,0	12	6	40	103,0	84,80	50,00	5,0	127,2	24,2	5	1
251	410	36,0	7,5	0	14	40	97,0	82,00	50,00	6,5	123	26,0	7	1
252	420	47,3	0,0			40	87,3	84,00	50,00	2,7	126	38,7	3	0
253	410	36,0	0,0		8	40	84,0	82,00	50,00	14,0	123	39,0	14	1
254	440	23,7	4,8		6	40	74,5	88,00	50,00	21,5	132	57,5	22	2
256	304	30,0	10,0	12	11	40	103,0	60,80	50,00	10,0	91,2	-11,8	10	1
257	293	21,0	21,0			40	82,0	58,60	50,00	8,0	87,9	5,9	8	1
258	300	30,0	14,0		12	40	96,0	60,00	50,00	6,0	90	-6,0	6	1
259	300	32,6	17,0		21	40	110,6	60,00	50,00	0,4	90	-20,6	0	0
260	310	36,0	0,0		2	40	78,0	62,00	50,00	14,0	93	15,0	14	1
261	308	40,0	30,0		3	40	112,5	61,60	50,00	-20,0	92,4	-20,1	0	0
262	305	30,0	12,0	10	7	40	98,5	61,00	50,00	8,0	91,5	-7,0	8	1
263	302	19,0	23,0		7	40	89,0	60,40	50,00	8,0	90,6	1,6	8	1
264	300	39,0	19,0		5	40	103,0	60,00	50,00	-8,0	90	-13,0	0	0
265	298	36,0	22,5		4	40	102,5	59,60	50,00	-8,5	89,4	-13,1	0	0
266	290	30,5	10,5		4	40	84,5	58,00	50,00	9,0	87	2,5	9	1
267	354	50,0	15,0		9	40	114,0	70,80	50,00	-15,0	106,2	-7,8	0	0
268	378	41,0	10,0		20	40	111,0	75,60	50,00	-1,0	113,4	2,4	0	0
269	390	30,0	11,0		8	40	89,0	78,00	50,00	9,0	117	28,0	9	1
270	382	41,0	15,0	12	5	40	113,0	76,40	50,00	-6,0	114,6	1,6	0	0
271	390	33,3	9,5	18	8	40	109,0	78,00	50,00	7,2	117	8,0	7	1
272	386	48,3	33,0	20		40	141,3	77,20	50,00	-31,3	115,8	-25,5	0	0
273	390	24,0	7,0		7	40	78,0	78,00	50,00	19,0	117	39,0	19	2
274	390	35,4	8,0	12	10	40	104,9	78,00	50,00	6,6	117	12,1	7	1

Parzelle	Parzellen-größe in m²	Wochenend-haus m²	Terrasse m²	Carport / Garage m²	Schuppen / Sonst. m²	Wege und Stellplätze	m² alle Grund-flächen	GRZ WE-Haus 0,2	GRZ WE-Haus tatsächl. zulässig inkl. 10 m² Terasse	Neuversiege-lung / Rückbau WE-Haus	GRZ 0,2 (Parzelle => 500 m²) GRZ 0,3 (Parzelle < 500 m²)	zul. Neuversiege-lung	erforderliche Ersatzpflan-zung Hecke (m²)	erforderliche Ersatz-pflanzung Bäume
275	380	52,0	28,0	22		40	142,0	76,00	50,00	-30,0	114	-28,0	0	0
276	392	37,8	16,0		6	40	99,8	78,40	50,00	-3,8	117,6	17,8	0	0
277	416	33,0	5,6	15	3	40	96,4	83,20	50,00	11,4	124,8	28,4	11	1
278	396	22,0	15,5	10	5	40	92,2	79,20	50,00	12,5	118,8	26,6	13	1
280	450	38,0	37,0		19	40	134,0	90,00	50,00	-25,0	135	1,0	0	0
281	293	40,2	6,5		16	40	102,7	58,60	50,00	3,3	87,9	-14,8	3	0
282	312	18,0	0,0	8	4	40	70,0	62,40	50,00	32,0	93,6	23,6	32	3
283	289	26,9	12,3	14	3	40	96,1	57,80	50,00	10,9	86,7	-9,4	11	1
284	275	43,0	14,0	8		40	105,0	55,00	50,00	-7,0	82,5	-22,5	0	0
285	298	18,0	12,0			40	70,0	59,60	50,00	20,0	89,4	19,4	20	2
286	273	45,0	6,0			40	91,0	54,60	50,00	-1,0	81,9	-9,1	0	0
287	306	48,0	0,0			40	88,0	61,20	50,00	2,0	91,8	3,8	2	0
288	288	46,0	9,0		8	40	103,0	57,60	50,00	-5,0	86,4	-16,6	0	0
289	297	47,0	7,0			40	94,0	59,40	50,00	-4,0	89,1	-4,9	0	0
290	266	65,2	8,0			40	113,2	53,20	50,00	-23,2	79,8	-33,4	0	0
291	300	33,0	0,0	17		40	89,5	60,00	50,00	17,0	90	0,5	17	2
292	288	48,8	0,0	20	6	40	114,5	57,60	50,00	1,2	86,4	-28,1	1	0
293	301	30,0	10,0		12	40	92,0	60,20	50,00	10,0	90,3	-1,7	10	1
294	350	24,0	8,0	13	10	40	95,0	70,00	50,00	18,0	105	10,0	18	2
295	418	31,0	9,0	9	1	40	90,0	83,60	50,00	10,0	125,4	35,4	10	1
296	328	51,0	12,0	21	10	40	134,0	65,60	50,00	-13,0	98,4	-35,6	0	0
298	271	22,0	5,5		8	40	75,5	54,20	50,00	22,5	81,3	5,8	23	2
299	490	24,0	0,0		4	40	67,5	98,00	50,00	26,0	147	79,5	26	3
300	405	45,0	12,0	18	15	40	130,0	81,00	50,00	-7,0	121,5	-8,5	0	0
301	521	43,0	0,0		20	40	103,0	104,20	50,00	7,0	104,2	1,2	7	1
302	400	43,0	0,0	30		40	113,0	80,00	50,00	7,0	120	7,0	7	1
303	400	31,8	8,0		7	40	86,3	80,00	50,00	10,2	120	33,7	10	1
304	404	37,8	20,0			40	97,8	80,80	50,00	-7,8	121,2	23,4	0	0
305	400	23,9	7,8	20	14	40	105,6	80,00	50,00	18,3	120	14,4	18	2
306	410	39,3	7,8		9	40	96,2	82,00	50,00	2,8	123	26,8	3	0
307	396	35,3	14,5		10	40	99,5	79,20	50,00	0,2	118,8	19,3	0	0
308	442	25,0	17,0	17		40	99,0	88,40	50,00	8,0	132,6	33,6	8	1
309	350	28,2	17,0		15	40	100,0	70,00	50,00	4,8	105	5,0	5	0
310	326	30,0	8,0	12	2	40	92,0	65,20	50,00	12,0	97,8	5,8	12	1
311	294	29,7	13,5		7	40	90,3	58,80	50,00	6,8	88,2	-2,1	7	1
312	281	34,0	28,0		12	40	114,0	56,20	50,00	-12,0	84,3	-29,7	0	0
313	291	45,0	19,0	19		40	123,0	58,20	50,00	-14,0	87,3	-35,7	0	0
314	284	40,0	19,4		8	40	107,5	56,80	50,00	-9,4	85,2	-22,3	0	0
315	276	19,0	4,0		2	40	65,0	55,20	50,00	27,0	82,8	17,8	27	3
316	256	30,0	26,0		5	40	101,0	51,20	50,00	-6,0	76,8	-24,2	0	0
317	281	45,0	17,0		4	40	106,0	56,20	50,00	-12,0	84,3	-21,7	0	0
318	336	49,0	15,0		18	40	122,0	67,20	50,00	-14,0	100,8	-21,2	0	0
319	316	33,0	15,0		5	40	93,0	63,20	50,00	2,0	94,8	1,8	2	0
320	275	23,0	12,0		9	40	84,0	55,00	50,00	15,0	82,5	-1,5	15	2
321	343	45,0	15,0			40	100,0	68,60	50,00	-10,0	102,9	2,9	0	0
322	378	25,0	9,0		5	40	79,4	75,60	50,00	16,0	113,4	34,0	16	2
331	400	31,6	13,6			40	85,2	80,00	50,00	4,8	120	34,8	5	0
332	300	32,0	12,0		8	40	92,0	60,00	50,00	6,0	90	-2,0	6	1
335	400	40,0	21,0		11	40	112,0	80,00	50,00	-11,0	120	8,0	0	0
337	400	32,0	12,0	10	3	40	97,0	80,00	50,00	6,0	120	23,0	6	1
338	400	30,9	12,5		7	40	89,9	80,00	50,00	6,6	120	30,1	7	1
339	400	48,0	20,0		6	40	113,5	80,00	50,00	-18,0	120	6,5	0	0
340	394	46,6	23,7	17	4	40	131,6	78,80	50,00	-20,3	118,2	-13,4	0	0
341	400	53,0	0,0		6	40	99,0	80,00	50,00	-3,0	120	21,0	0	0
342	342	30,0	9,0	17	15	40	111,0	68,40	50,00	11,0	102,6	-8,4	11	1
344	394	40,5	0,0		14	40	94,5	78,80	50,00	9,5	118,2	23,7	10	1
345	400	36,0	12,0		12	40	100,0	80,00	50,00	2,0	120	20,0	2	0
347	400	35,0	9,0	16	7	40	107,0	80,00	50,00	6,0	120	13,0	6	1
348	400	37,2	14,5			40	91,7	80,00	50,00	-1,7	120	28,3	0	0
349	400	25,6	13,4	19	7	40	104,8	80,00	50,00	11,0	120	15,2	11	1
350	350	30,0	9,0		7	40	86,0	70,00	50,00	11,0	105	19,0	11	1
351	400	23,1	18,3		21	40	102,4	80,00	50,00	8,6	120	17,6	9	1
352	450	27,0	45,0		22	40	134,0	90,00	50,00	-22,0	135	1,0	0	0
353	400	39,0	0,0	0	0	40	79,0	80,00	50,00	11,0	120	41,0	11	1
355	400	39,0	0,0		6	40	85,0	80,00	50,00	11,0	120	35,0	11	1
357/367	560	53,4	36,3	11	4	40	144,0	112,00	50,00	-39,7	112	-32,0	0	0
358	400	51,7	5,4		4	40	101,3	80,00	50,00	-7,1	120	18,7	0	0
359	307	23,5	14,8		6	40	84,0	61,40	50,00	11,7	92,1	8,1	12	1
360	400	36,0	16,0		5	40	97,0	80,00	50,00	-2,0	120	23,0	0	0
361	420	24,0	26,6	33		40	123,3	84,00	50,00	-0,6	126	2,7	0	0
362	400	36,1	9,1			40	85,2	80,00	50,00	4,8	120	34,8	5	0
363	286	29,8	6,0	12	3	40	90,3	57,20	50,00	14,2	85,8	-4,5	14	1
364	400	37,7	25,2		6	40	108,9	80,00	50,00	-12,9	120	11,1	0	0
365	400	36,0	0,0		8	40	84,0	80,00	50,00	14,0	120	36,0	14	1
366	400	36,0	12,0		8	40	96,0	80,00	50,00	2,0	120	24,0	2	0
368	383	57,0	28,0		10	40	135,0	76,60	50,00	-35,0	114,9	-20,1	0	0
369	380	31,0	4,0	9	7	40	91,0	76,00	50,00	15,0	114	23,0	15	2
370	375	24,0	6,0		9	40	79,0	75,00	50,00	20,0	112,5	33,5	20	2
374	398	44,1	22,0	12	10	40	128,5	79,60	50,00	-16,0	119,4	-9,1	0	0

Parzelle	Parzellen-größe in m²	Wochenend-haus m²	Terrasse m²	Carport / Garage m²	Schuppen / Sonst. m²	Wege und Stellplätze	m² alle Grund-flächen	GRZ WE-Haus 0,2	GRZ WE-Haus tatsächl. zulässig inkl. 10 m² Terasse	Neuversiege-lung / Rückbau WE-Haus	GRZ 0,2 (Parzelle => 500 m²) GRZ 0,3 (Parzelle < 500 m²)	zul. Neuversiege-lung	erforderliche Ersatzpflan-zung Hecke (m²)	erforderliche Ersatz-pflanzung Bäume
375	367	37,0	19,0		20	40	116,0	73,40	50,00	-6,0	110,1	-5,9	0	0
376	375	40,0	0,0		8	40	88,0	75,00	50,00	10,0	112,5	24,5	10	1
377	391	46,0	15,0	14	11	40	126,0	78,20	50,00	-11,0	117,3	-8,7	0	0
378	389	25,0	8,0		14	40	87,0	77,80	50,00	17,0	116,7	29,7	17	2
379	192	20,0	9,6		3	40	72,5	38,40	38,40	8,8	57,6	-14,9	9	1
380	397	26,0	21,0		3	40	90,0	79,40	50,00	3,0	119,1	29,1	3	0
382	384	56,3	17,5	16		40	129,3	76,80	50,00	-23,8	115,2	-14,1	0	0
383	384	38,2	5,0		5	40	88,2	76,80	50,00	6,9	115,2	27,1	7	1
384	411	24,0	0,0		8	40	72,0	82,20	50,00	26,0	123,3	51,3	26	3
385	398	27,0	11,6		12	40	90,7	79,60	50,00	11,4	119,4	28,7	11	1
386	394	57,7	13,5		12	40	123,4	78,80	50,00	-21,2	118,2	-5,2	0	0
387	407	24,0	14,0		15	40	93,0	81,40	50,00	12,0	122,1	29,1	12	1
388	380	34,0	0,0		11	40	85,0	76,00	50,00	16,0	114	29,0	16	2
389	378	26,0	12,0		15	40	93,0	75,60	50,00	12,0	113,4	20,4	12	1
390	380	38,0	6,0	15	4	40	103,0	76,00	50,00	6,0	114	11,0	6	1
391	385	30,0	12,0	15	3	40	100,0	77,00	50,00	8,0	115,5	15,5	8	1
392	380	40,5	44,0	15		40	139,5	76,00	50,00	-34,5	114	-25,5	0	0
393	384	25,0	8,6	29		40	102,8	76,80	50,00	16,4	115,2	12,4	16	2
394	380	58,8	0,0	15		40	113,8	76,00	50,00	-8,8	114	0,2	0	0
395	408	47,0	28,0	16	7	40	137,9	81,60	50,00	-25,0	122,4	-15,5	0	0
396	403	42,0	0,0		18	40	100,0	80,60	50,00	8,0	120,9	20,9	8	1
397	386	44,1	16,0		20	40	119,6	77,20	50,00	-10,1	115,8	-3,8	0	0
398	378	28,0	6,0	10	8	40	92,0	75,60	50,00	16,0	113,4	21,4	16	2
399	400	56,0	0,0	9	9	40	114,0	80,00	50,00	-6,0	120	6,0	0	0
400	376	40,0	25,6			40	105,6	75,20	50,00	-15,6	112,8	7,2	0	0
401	372	20,4	10,6		5	40	75,8	74,40	50,00	18,9	111,6	35,8	19	2
402	365	45,0	0,0		10	40	95,0	73,00	50,00	5,0	109,5	14,5	5	1
403	410	44,0	14,0	15	10	40	123,0	82,00	50,00	-8,0	123	0,0	0	0
404	350	21,0	15,0	13	5	40	93,5	70,00	50,00	14,0	105	11,5	14	1
405	390	48,3	0,0		8	40	96,4	78,00	50,00	1,7	117	20,6	2	0
406	293	30,0	11,2	26		40	107,1	58,60	50,00	8,8	87,9	-19,2	9	1
407	390	24,7	21,8		6	40	92,4	78,00	50,00	3,6	117	24,6	4	0
408	499	20,0	11,0		7	40	78,0	99,80	50,00	19,0	149,7	71,7	19	2
409	417	42,1	20,2		9	40	111,2	83,40	50,00	-12,3	125,1	13,9	0	0
411	406	30,0	0,0	10	2	40	82,0	81,20	50,00	20,0	121,8	39,8	20	2
413	396	30,0	5,0	10	20	40	105,0	79,20	50,00	15,0	118,8	13,8	15	2
415	386	18,0	7,5		6	40	71,5	77,20	50,00	24,5	115,8	44,3	25	2
417	350	28,0	19,0		15	40	102,0	70,00	50,00	3,0	105	3,0	3	0
418	328	43,0	8,0	13		40	104,0	65,60	50,00	-1,0	98,4	-5,6	0	0
419	446	45,0	8,0		6	40	99,0	89,20	50,00	-3,0	133,8	34,8	0	0
116+147	400	30,0	22,0	20	13	40	125,0	80,00	50,00	-2,0	120	-5,0	0	0
118+145	413	33,0	17,0		4	40	94,0	82,60	50,00	0,0	123,9	29,9	0	0
121+141	400	47,0	21,5	37	2	40	147,9	80,00	50,00	-18,5	120	-27,9	0	0
137+180	399	39,0	9,0		10	40	98,0	79,80	50,00	2,0	119,7	21,7	2	0
144+178	600	66,0	25,0	20	4	40	155,0	120,00	50,00	-41,0	120	-35,0	0	0
15+16	358	39,8	18,6		8	40	106,1	71,60	50,00	-8,4	107,4	1,3	0	0
184a	360	30,0	29,0	9	4	40	112,0	72,00	50,00	-9,0	108	-4,0	0	0
185a	300	22,0	12,0		10	40	84,0	60,00	50,00	16,0	90	6,0	16	2
185b	325	24,0	9,0		11	40	84,0	65,00	50,00	17,0	97,5	13,5	17	2
18a	292	39,0	21,0		3	40	103,0	58,40	50,00	-10,0	87,6	-15,4	0	0
18b	290	30,0	10,0	11	5	40	95,8	58,00	50,00	10,0	87	-8,8	10	1
18c	314	29,0			10	40	79,0	62,80	50,00	21,0	94,2	15,2	21	2
194+194a	586	69,0	13,0	14		40	136,0	117,20	50,00	-32,0	117,2	-18,8	0	0
19a	225	42,0	7,0	12		40	100,5	45,00	45,00	-4,0	67,5	-33,0	0	0
19b	260	36,0	22,0	10	8	40	116,0	52,00	50,00	-8,0	78	-38,0	0	0
19c	290	24,0	12,0		10	40	86,0	58,00	50,00	14,0	87	1,0	14	1
19d	295	30,5	8,3	13		40	91,5	59,00	50,00	11,3	88,5	-3,0	11	1
201+202	715	42,4	12,0	17		40	111,6	143,00	50,00	-4,5	143	31,4	0	0
20a	300	48,1	8,2		3	40	98,8	60,00	50,00	-6,2	90	-8,8	0	0
20b	300	35,0	6,0		4	40	85,3	60,00	50,00	9,0	90	4,7	9	1
20c	313	33,0			6	40	79,0	62,60	50,00	17,0	93,9	14,9	17	2
20d	320	24,0	12,0		3	40	79,0	64,00	50,00	14,0	96	17,0	14	1
20e	320	37,0		12	8	40	97,0	64,00	50,00	13,0	96	-1,0	13	1
211a	387	26,0	6,0			40	72,0	77,40	50,00	18,0	116,1	44,1	18	2
217a	382	48,1	9,6		5	40	102,5	76,40	50,00	-7,7	114,6	12,1	0	0

Parzelle	Parzellen-größe in m²	Wochenend-haus m²	Terrasse m²	Carport / Garage m²	Schuppen / Sonst. m²	Wege und Stellplätze	m² alle Grund-flächen	GRZ WE-Haus 0,2	GRZ WE-Haus tatsächl. zulässig inkl. 10 m² Terasse	Neuversiege-lung / Rückbau WE-Haus	GRZ 0,2 (Parzelle => 500 m²) GRZ 0,3 (Parzelle < 500 m²)	zul. Neuversiege-lung	erforderliche Ersatzpflan-zung Hecke (m²)	erforderliche Ersatz-pflanzung Bäume
23+23a	377	43,7	16,5		5	40	105,2	75,40	50,00	-10,2	113,1	7,9	0	0
245+247	404	60,0	0,0		12	40	112,0	80,80	50,00	-10,0	121,2	9,2	0	0
249a	404	30,0	0,0		10	40	80,0	80,80	50,00	20,0	121,2	41,2	20	2
252a	420	22,8	0,0		16	40	79,1	84,00	50,00	27,2	126	47,0	27	3
255+279	857	32,0	40,0			40	112,0	171,40	50,00	-22,0	171,4	59,4	0	0
264a	297	31,0	17,0		2	40	90,0	59,40	50,00	2,0	89,1	-0,9	2	0
266a	297	35,4	6,0		4	40	85,7	59,40	50,00	8,6	89,1	3,4	9	1
266b	359	22,0	14,0		12	40	88,0	71,80	50,00	14,0	107,7	19,7	14	1
292a	295	27,0	25,0	16	2	40	109,8	59,00	50,00	-2,0	88,5	-21,3	0	0
292b	369	29,0	0,0		20	40	89,0	73,80	50,00	21,0	110,7	21,7	21	2
292c	405	41,0	0,0		8	40	89,0	81,00	50,00	9,0	121,5	32,5	9	1
293a	279	24,0	13,0			40	77,0	55,80	50,00	13,0	83,7	6,7	13	1
293b	299	40,1	11,0		3	40	94,2	59,80	50,00	-1,1	89,7	-4,5	0	0
293c	260	37,0	0,0		5	40	82,0	52,00	50,00	13,0	78	-4,0	13	1
297/330	796	78,4	27,6	17	38	40	201,1	159,20	50,00	-56,0	159,2	-41,9	0	0
333+346	800	42,0			7	40	89,0	160,00	50,00	8,0	160	71,0	8	1
334+336	655	50,0	10,0		22	40	122,0	131,00	50,00	-10,0	131	9,0	0	0
343+354+356	1200	80,0	0,0	20		40	140,0	240,00	50,00	-30,0	240	100,0	0	0
359a	288	32,0	18,0	12		40	102,0	57,60	50,00	0,0	86,4	-15,6	0	0
361a	365	29,0	8,0	15		40	92,0	73,00	50,00	13,0	109,5	17,5	13	1
363a	270	22,7	6,0		4	40	73,0	54,00	50,00	21,3	81	8,0	21	2
372+373	783	41,0	12,0	12		40	105,0	156,60	50,00	-3,0	156,6	51,6	0	0
381+37	1006	55,0	27,0	17	43	40	182,0	201,20	50,00	-32,0	201,2	19,2	0	0
38a	340	42,0	9,6		11	40	102,6	68,00	50,00	-1,6	102	-0,6	0	0
41+42	660	48,5	16,6		7	40	111,9	132,00	50,00	-15,0	132	20,1	0	0
410+420	525	37,0	9,0	10	12	40	108,0	105,00	50,00	4,0	105	-3,0	4	0
412+421	717	44,6	8,4		11	40	104,4	143,40	50,00	-3,0	143,4	39,0	0	0
414+422	486	34,0	18,0		12	40	104,0	97,20	50,00	-2,0	145,8	41,8	0	0
416+423	921	37,0	8,0	14	16	40	115,0	184,20	50,00	5,0	184,2	69,2	5	1
56a	723	46,8			15	40	101,8	144,60	50,00	3,3	144,6	42,9	3	0
56b	292	28,0	6,0		9	40	83,0	58,40	50,00	16,0	87,6	4,6	16	2
59/60/120 /122	796	156,8	50,2	29	20	40	295,3	159,20	50,00	-157,0	159,2	-136,1	0	0
61b	200	24,0		15	3	40	81,5	40,00	40,00	16,0	60	-21,5	16	2
62+115	400	37,6	8,0		5	40	90,1	80,00	50,00	4,4	120	29,9	4	0
84+84a	400	12,9	0,0			40	52,9	80,00	50,00	37,1	120	67,1	37	4
89+91	400	32,0	0,0	8	12	40	92,0	80,00	50,00	18,0	120	28,0	18	2
Gesamt	**152.922,0**	**14.665,3**	**4.501,2**	**2.034**	**2.834**	**16.120**	**40.155**	**30.216**	**19.255**	**549**			**2.564**	**256**