

Gemeinde Wülknitz

Landkreis Meißen



**„Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für den Ortsteil Peritz“**

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

vom 13.04.2026

ARNOLD CONSULT AG
Heinrich-Heine-Str. 26, 01662 Meißen, Tel.: 03521/7594-0

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Lage und Größe.....	4
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	6
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.	Ziele der Planung.....	6
4.	Erschließung.....	7
4.1	Verkehr	7
4.2	Wasserversorgung.....	7
4.3	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	8
4.4	Energieversorgung	9
4.5	Telekommunikation.....	9
5.	Immissionen	9
6.	Naturschutzfachliche Auswirkungen	10
6.1	Ausgangssituation	10
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
6.3	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	12
6.4	Artenschutzrechtliche Beurteilung	13
7.	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.	14
7.1	Meldepflicht geologischer Daten / Verfügbare Geodaten	14
7.2	Altlasten.....	14
7.3	Denkmalschutz	14

Begründung

zur „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Peritz in der Fassung vom 13.04.2026 (Entwurf).

1. Anlass der Planung

In der jüngeren Vergangenheit fanden durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde, das Kreisbauamt Meißen, Anhörungen von Eigentümern einzelner Grundstücke in der Ortslage Peritz statt. Hintergrund dafür war, dass in den rückwärtigen Grundstücksteilen (Gärten) Nebenanlagen teilweise ohne Baugenehmigung errichtet wurden, welche aufgrund fehlender Klarstellung der Grenze des Innen- und Außenbereiches amtsseitig dem Außenbereich zugeordnet wurden und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen wären. Auch wurden Baugenehmigungen für Nebenanlagen durch das Kreisbauamt versagt. Der Gemeinde Wülknitz wurde Handlungsbedarf für ein Aufstellungsverfahren einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Peritz aufgezeigt.

Ziel des Aufstellungsverfahrens der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Peritz“ ist es, sowohl für die Bevölkerung als auch die Verwaltung eine deklaratorische Klarstellung hinsichtlich der Zuordnung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zum Innen- oder Außenbereich zu schaffen, die in der Ortslage bereits vorhandene Bebauung sowie mögliche neue Vorhaben planungsrechtlich zu sichern und einen städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Siedlungsflächen zu den umgebenden Strukturen und Nutzungen im Außenraum zu gewährleisten. Zudem will die Gemeinde Wülknitz mit ihrer Planung einige Grundstücke im Nordwesten der Ortslage Peritz in den im Zusammenhang bebauten Ort einbeziehen.

Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Größe

Der Ortsteil Peritz befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Wülknitz, angrenzend an den Ortsteil Koselitz der Gemeinde Röderaue, die Ortsteile Görzig, Bauda und Colmnitz der Stadt Großenhain sowie den Ortsteil Radewitz der Gemeinde Glaubitz. Vom Hauptort Wülknitz ist Peritz etwa 3,0 km (Luftlinie) entfernt. Der Ort entstand als Straßendorf, die diesbezügliche Bebauungs- und Siedlungsstruktur ist immer noch gut zu erkennen, diese ist generell ländlich geprägt. Die Gemarkung Peritz umfasst eine Fläche von ca. 550 ha, die mit dem Umgriff der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung definierte Fläche des im Zusammenhang bebauten Ortes besitzt eine Größe von ca. 14,82 ha.

Der Ergänzungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Peritz, nordwestlich der Straße Teichsteg und südwestlich des sog. Colmnitzer Wassers oder Rietzschgrabens, einem Gewässer 2. Ordnung. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 686, 687, 688 und 689, jeweils Gemarkung Peritz mit einer Gesamtgröße von ca. 2.730 m².



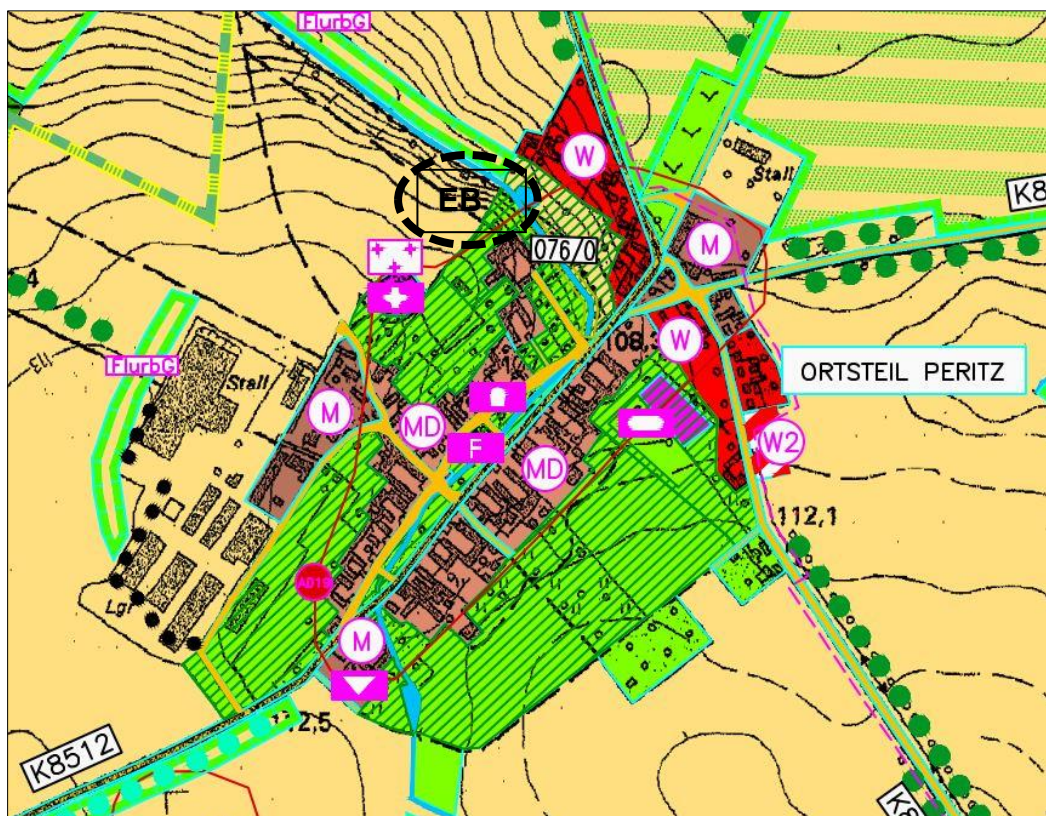
Luftbild mit Umgriff des Ergänzungsbereiches © Geoportal Sachsenatlas 2026

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Gemeinde die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil festsetzen. Die Gemeinde Wülknitz stellt mit der aktuellen Klarstellungssatzung den sog. Innenbereich für ihren Ortsteil Peritz klar.

Die für die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peritz vorgesehenen Ergänzungsflächen befinden sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Röderau - Wülknitz, Planstand vom 10.07.2005, genehmigt 2006, stellt den Ortsteil Peritz mehrheitlich als Dörfliches Mischgebiet (MD) und lediglich einige Flächen im Norden als Wohnbauflächen (W) dar. Die Grundstücke des Ergänzungsbereiches werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP © Verwaltungsgemeinschaft Röderau-Wülknitz 2005

Auch in der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird an dieser Ausweisung festgehalten.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung bestehen für den Ergänzungsbereich bislang nicht. Auch für umgebende Grundstücke bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Satzungen oder Bebauungspläne.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Der Ortsteil Peritz ist mehrheitlich von landwirtschaftlichen oder als Grünland genutzten Flächen umgeben. Im Südwesten, direkt an die Ortslage angrenzend befindet sich der Landtechnikstandort „Am Stützpunkt“ mit großflächigen Hallenbauten, die zu agrarischen und gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Nordöstlich, östlich und südöstlich des Ergänzungsbereiches grenzen bereits bebaute Grundstücke des Ortsteiles Peritz an, die sowohl zu Wohnzwecken wie auch zu Zwecken des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs genutzt werden und die diesbezüglich typischen Bebauungsstrukturen aufweisen. Südwestlich und nordwestlich grenzen großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die sich bis zum Grödel-Elsterwerdaer Floßkanal erstrecken.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die meisten Grundstücke im Umgriff der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Peritz befinden sich im Privateigentum, teilweise auch im kommunalen Eigentum bzw. im Eigentum des jeweiligen Straßenbaulastträgers (Kreisstraßen K 8512 bzw. K 8570). Die überplanten Grundstücke des Ergänzungsbereiches befinden sich vollumfänglich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Nachdem in der Ortslage Peritz aktuell weder eine Festlegung des Ortsrandes noch Planungsrecht für die bestehenden Gebäude bzw. die Baulücken innerhalb der Ortslage besteht, beabsichtigt die Gemeinde Wülknitz gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peritz festzulegen.

Zudem soll ein Ergänzungsbereich im Nordwesten der Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden. Dabei werden nur mit Nebenanlagen bestandene Flächen auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 686 und 687 in die Ergänzung einbezogen, um den Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ort herzustellen.

Die generelle Zulässigkeit der Bauvorhaben im Umgriff der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung regelt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Mit der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Peritz“ sollen neu geplante Bauvorhaben sowie der in den letzten Jahren entstandene Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Definition und Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Peritz einschließlich des zugehörigen Ergänzungsbereiches kann zudem ein exakter Rahmen für die künftige Entwicklung des Ortes Peritz bestimmt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Ortsteiles Peritz ist sichergestellt durch die beiden, sich im nördlichen Ortsbereich kreuzenden Kreisstraßen, welche Peritz in alle Richtungen mit den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Wülknitz und weiterführend mit den Städten Großenhain, Gröditz und Riesa verbinden. Der Ergänzungsbereich wird über den von der Hauptstraße bzw. der Kirchgasse abzweigenden Weg „Teichsteg“ erschlossen.

4.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Wülknitz wird durch die Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH (WRG) in ausreichender Menge und der erforderlichen Güte mit Trinkwasser versorgt. Außerhalb und innerhalb der Ortsteile ist ein umfangreiches Trinkwasserrohrnetz vorhanden. Dies trifft auch für den mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung überplanten Ortsteil Peritz zu. Bei zulässigen Nachverdichtungen im künftig klar definierten Innenbereich kann aufgrund der scharfen, am Bestand orientierten Grenzziehung nur von wenigen zusätzlichen Trinkwasserabnehmern ausgegangen werden. Auswirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz sind daher nicht zu erwarten.

Das Grundstück der Flur-Nr. 687 im Ergänzungsbereich ist bereits an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen. Durch die geplante Ergänzung sind somit Auswirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Löschwasservorhaltung ist in Sachsen nach den landesgesetzlichen Regelungen grundsätzlich eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen. Für die bereits bestehenden Wohn- bzw. gemischt genutzten Gebäude in der Ortslage Peritz ist durch vorhandene Anlagen (Hydranten etc.) die Löschwasserversorgung für den Grundschutz im Brandfall sichergestellt. Nachdem eine künftige Nachverdichtung nur in den Baulücken im Satzungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bestandsgebäude stattfinden kann, sind vergleichbare Abstände zu diesen Anlagen zu erwarten. Damit kann auch für künftige

Wohngebäude bzw. andere bauliche Anlagen im Satzungsgebiet von einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Rahmen des gemeindlichen Löschwasserkonzepts ausgegangen werden.

4.3 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Wülknitz erfolgt durch die gemeindliche Kanalisation. Die Grundstücke der Flur-Nrn. 686 und 687 im Ergänzungsbereich sind nicht an die Ortskanalisation angeschlossen, nachdem sie lediglich zu Zwecken des Gartenbaus und der Erholung genutzt werden. Ggf. anfallendes Schmutzwasser wird durch den Eigentümer ordnungsgemäß selbst entsorgt.

Die Ortslage Peritz entwässert im Trennsystem, d.h. viele Grundstücke im Satzungsgebiet sind bereits an gemeindliche Regenwasserkanäle angeschlossen. Für die Grundstücke der Flur-Nrn. 686 und 687 im Ergänzungsbereich existiert keine Anbindung an einen Regenwasserkanal. Nachdem die Flächen jedoch mehrheitlich unversiegelt sind und zu Gartenzwecken genutzt werden, kann das anfallende Niederschlagswasser wie bisher auch über die belebte Bodenzone versickert werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll unbelastetes Niederschlagswasser künftig nach Möglichkeit im Satzungsgebiet vor Ort versickert werden. Dazu sind ggf. entsprechende Versickerungsanlagen erforderlich. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Aufgrund von Überschneidungen von Teilen des Plangebietes mit einer Altlastenverdachtsfläche und des Vorhandenseins weiterer belasteter Flächen im Umfeld (siehe auch Kapitel 7.2) besteht für künftig angestrebte Versickerungen ggf. gemäß §§ 8 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsschritten bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Dabei ist auch die Kontaminationsfreiheit am Standort der Versickerung nachzuweisen.

Für die privaten Grundstücke bietet sich zudem die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser z.B. in Zisternen und die Wiedernutzung als Garten- oder Brauchwasser an. Bei einer häuslichen Nutzung sind die technischen und hygienischen Anforderungen für Brauchwasseranlagen zu beachten und ggf. Zustimmungen / Genehmigungen (z.B. für die Einleitung von Brauchwasser in die Kanalisation) einzuholen.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes Peritz mit Elektroenergie ist generell durch den bestehenden Anschluss an das Netz des örtlichen Anbieters (Sachsen Energie AG) gewährleistet.

Der Ergänzungsbereich (Grundstücke mit den Flur-Nr. 686 und 687) besitzt bereits einen eigenen Stromanschluss.

4.5 Telekommunikation

Im Ortsteil Peritz befinden sich bereits eine Vielzahl von Telekommunikationsanlagen, die die Versorgung sicherstellen.

5. Immissionen

Der Ortsteil Peritz entwickelte sich als typisches Straßendorf entlang einer in Nordost-Südwest-Richtung verlaufenden Haupterschließungsachse, der heutigen Hauptstraße (Kreisstraße K 8512). Im nördlichen Ortsbereich kreuzt sich diese Haupterschließungsachse mit der in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Großenhainer bzw. Streumener Straße (Kreisstraße K 8570). Diesbezüglich sind die an diesen höherrangigen Straßen anliegenden Grundstücke im Satzungsbereich von Verkehrslärm durch Bewohner und Durchgangsverkehre betroffen.

Südwestlich des Satzungsbereiches befindet sich der Landtechnikstandort „Am Stützpunkt“. Auch von hier können Lärmemissionen aufgrund Fahr- und Lieferverkehr zu den dort ansässigen Firmen, Belade- und Entladetätigkeiten von Gütern etc. auf das Satzungsbereich einwirken. Ebenso entstehen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der den Ortsteil Peritz umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen).

Der Ergänzungsbereich befindet sich in einer minimalen Entfernung von ca. 120 m zu einer höherrangigen Straße, am nordwestlichen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft. Immissionen aufgrund von Verkehrslärm stehen nicht zu befürchten. Die weiter oben beschriebenen, durch die Bewirtschaftung der direkt benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen können temporär auf den Bereich einwirken.

Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Satzungsbereich für die vorhandenen Wohn- und gemischten Nutzungen geeignete Verhältnisse vorliegen und die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen nicht über die im ländlichem Raum üblichen Immissionen hinausgehen.

6. Naturschutzfachliche Auswirkungen

6.1 Ausgangssituation

Die im Umgriff der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindlichen Flächen situieren sich laut dem Geoportal des Freistaates Sachsen und der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt nicht in festgesetzten Fauna-Flora-Habitaten (FFH-Gebieten), Naturschutz-(NSG) bzw. Landschaftsschutzgebieten (LSG), Biosphärenreservaten oder schützenswerten Biotopen. Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) werden durch das Satzungsgebiet ebenfalls nicht tangiert.

Mehrere der vorgenannten Schutzgebiete befinden sich allerdings in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, beispielsweise das LSG „Grödel-Elsterwerdaer Floßkanal“, das ebenfalls westlich der Ortslage gelegene FFH-Gebiet Nr. 087E „Röderaue und Teichgebiete zwischen Großenhain und Schweinfurth“ oder auch das Offenlandbiotop am Schlossgraben. Zudem werden die Siedlungsflächen des Ortsteiles Peritz vollständig vom europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Unteres Rödertal“ umfasst. Auch der Ergänzungsbereich befindet sich mehrheitlich in diesem per Rechtsverordnung erlassenen NATURA 2000-Gebiet.

Ergänzungsbereich:

Bei den überplanten Grundstücken Flur-Nrn. 686 und 687 der Gemarkung Peritz handelt es sich um zwei Gartengrundstücke, die teilweise mit Nebenanlagen bebaut sind. Die südwestlich angrenzenden Flurstücke mit den Nrn. 688 und 689 gehören zu einem unversiegelten landwirtschaftlichen Weg, welcher weiter in Richtung Nordwesten verläuft und die Erreichbarkeit der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sichert.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 687 befinden sich ein markanter Einzelbaum sowie einige kleinere Gehölzstrukturen.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Flächenbilanzierung im Ergänzungsbereich wurde entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2003, Fassung SMUL Mai 2009) durchgeführt.

Dabei wird der vormalige Zustand ohne die zwischenzeitlich errichtete Bebauung als Ausgangszustand betrachtet. Zur Ermittlung dieses Ausgangswertes wurden die Flächen entsprechend ihrer damaligen Nutzung gewertet. Der auf den Flur-Nrn. 688 und 689 vorhandene landwirtschaftliche Weg geht nur flächenmäßig in die Berechnung ein.

Tabelle 1: Ausgangszustand (Bestandsaufnahme Gelände)

Code	Ausgleichbarkeit	Biototyp (vor Eingriff)	Ausgangswert	Fläche (m²)	Biotopwert vorh. (Ausgangswert x Fläche)
11.03.700	A	Gartenland	10	2.450	24.500
11.04.100	A	Weg, wasserdurchlässige Befestigung	3	205	615
		Nebengebäude, Bestand, vollversiegelt	0	75	0
Fläche gesamt				2.730	
Biotop Ausgangswert gesamt:					25.115

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Errichtung des neuen Nebengebäudes (Gartengerätehaus) und weiterer Nebenanlagen (Stützmauern) ergibt sich folgender Planungszustand:

Tabelle 2: Planungszustand

Code	Ausgleichbarkeit	Biototyp (nach Eingriff)	Planungswert	Fläche (m²)	Biotopwert (Planungswert x Fläche)
11.03.700	A	Gartenland, Bestand	10	2.325	23.250
11.04.100	A	Weg, wasserdurchlässige Befestigung	3	205	615
		Nebengebäude und Nebenanlagen, vollversiegelt	0	200	0
Fläche gesamt				2.730	
Biotop Planungswert gesamt:					23.865

Planungswert	-	Ausgangswert	=	Differenz
23.865	-	25.115	=	- 1.250

Bedingt durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades aufgrund der Errichtung von Nebengebäuden und -anlagen ergibt sich gegenüber der Ausgangssituation eine Wertedifferenz von minus 1.250 Biotop-Wertpunkten.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden daher Grundstücksflächen auf der Flur-Nr. 687 in einer Gesamtgröße von ca. 180 m² als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ planseitig festgelegt. Auf dieser definierten Ausgleichsfläche im Übergang zur freien

Landschaft soll als ausgleichende Maßnahme eine Ortsrandeingrünung entwickelt und dafür eine standorttypische Feldflurhecke angelegt werden. Diese Maßnahme wirkt sich hinsichtlich der Eingriffsschwere minimierend aus.

Damit ergibt sich folgende Bilanzierung:

Tabelle 3: Planungszustand (mit Herstellung der Ausgangsfläche)

Code	Ausgleichbarkeit	Biototyp (nach Eingriff)	Planungswert	Fläche (m ²)	Biotopwert (Planungswert x Fläche)
02.02.000	B	Hecke, Neuanpflanzung	20	180	3.600
11.03.700	A	Gartenland, Bestand	10	2.145	21.450
11.04.100	A	Weg, wasserdurchlässige Befestigung	3	205	615
		Nebengebäude und Nebenanlagen, vollversiegelt	0	200	0
Fläche gesamt				2.730	
Biotop Planungswert gesamt:					25.665

Planungswert	-	Ausgangswert	=	Differenz
25.665	-	25.115	=	+ 550

Im Vergleich des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme (Heckenpflanzung) ergibt sich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Wertigkeit eine Wertedifferenz von plus 550 Biotop-Wertpunkten als Benefit. Das Ausgleichserfordernis kann somit vollumfänglich innerhalb der zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücke Flur-Nrn. 686 und 687 geleistet werden, es ist kein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich z.B. auf externen Flächen erforderlich.

6.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann direkt auf dem Grundstück Flur-Nr. 687 im zur Einbeziehung geplanten Ergänzungsbereich erfolgen. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung einer zweireihigen Feldflurhecke vorgesehen. Für diese Neuanpflanzung wird eine Artenauswahl aus standorttypischen Sträuchern vorgegeben.

Die Ausgleichsmaßnahme soll ökologisch entwickelt und dauerhaft gepflegt werden, diesbezüglich werden Festsetzungen zur Qualität bei Pflanzung und Hinweise für die Entwicklungspflege gegeben.

Um eine zeitnahe Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, wird ein Realisierungszeitraum mit Bezug auf den Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzt.

6.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der geplanten Einbeziehung der Grundstücke der Flurstücks-Nrn. 686, 687, 688 und 689, jeweils Gemarkung Peritz in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peritz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich.

Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung der Planung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen ist im überplanten Ergänzungsbereich mit dem Vorkommen von Kleinsäugern, Insekten und in Gehölzen brütenden Vögeln zu rechnen. Aufgrund der Gartennutzung und den angrenzenden Bebauungen bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen beschränkt sich das Artenspektrum wahrscheinlich auf Arten, die sich innerhalb der Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen.

Natur- oder artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

7. Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

7.1 Meldepflicht geologischer Daten / Verfügbare Geodaten

Seit dem 30.06.2020 besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten gegenüber den zuständigen Behörden. Grundlage ist das Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020, welches in § 8 die Anzeigepflicht regelt und in den §§ 9 und 10 die Übermittlung von Fachdaten und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen an die zuständigen Behörden vorschreibt. Für den Freistaat Sachsen ist dies das Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft (LfULG).

7.2 Altlasten

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im nördlichen Bereich von einer bekannten Altlastenverdachtsfläche berührt, die aus vormaliger Tierhaltung resultiert. Sie wird im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 85200566 geführt. Weitere großflächige Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte befinden sich westlich des Umgriffs der Satzung am Landtechnikstandort „Am Stützpunkt“ (Altlastenkennziffer 85200561 und 85200562) sowie südöstlich des Satzungsgebietes (Altlastenkennziffer 85200563) am Standort eines ehemaligen Schweinestalles.

Die vorgenannten Verdachtsflächen und Altstandorte sind in ihrer bekannten Lage und Ausdehnung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der vorgesehene Ergänzungsbereich wird von ihnen nicht berührt.

Aufgrund des Vorhandenseins von mehreren Altlastenverdachtsflächen im bzw. im direkten Umfeld des Satzungsgebietes wird auf die Meldepflicht beim Auffinden oder Verursachen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) gegenüber den zuständigen Behörden hingewiesen.

7.3 Denkmalschutz

Überwiegende Teile des Satzungsgebietes der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Peritz“ befinden sich im Umgriff eines ausgewiesenen Bodendenkmals. Dieses ist unter der Nummer D-71500-01 (Historischer Ortskern - Mittelalter) in der Denkmalliste des Landesamtes für Archäologie eingetragen. Weitere Bodendenkmäler im Umfeld belegen die archäologische Relevanz des Gemeindegebietes von Wülknitz als Altsiedelgebiet.

Archäologische Denkmäler sind nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Danach ist das Auffinden von Dingen oder Spuren, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer vorgeschriebenen Frist in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

Der Ergänzungsbereich befindet sich außerhalb des o.g. Bodendenkmals mit der Nummer D-71500-01 (Historischer Ortskern - Mittelalter).

Darüber hinaus befinden sich im Satzungsgebiet mehrere Baudenkmale. Es handelt sich dabei um folgende Objekte:

- ID-Nr. 08958897, Kirchgasse, Flurstück 659, Gemarkung Peritz: Dorfkirche und Kirchhof Peritz als Einzelobjekte der Sachgesamtheit, 1710 (Kirche), nach 1918 (Kriegerdenkmal);
- ID-Nr. 08958898, Hauptstraße, Flurstücke 966 und 725, Gemarkung Peritz: Lutherlinde mit Gedenkstein, 1898 (Gedenkstein);
- ID-Nr. 08958899, Hauptstraße 18/18a, Flurstück 580, Gemarkung Peritz: Taubenhaus eines Bauernhofes, 1912;
- ID-Nr. 08958900, Großenhainer Straße 2, Flurstück 531, Gemarkung Peritz: Wegestein, 19. Jh. (Wegestein);
- ID-Nr. 09300234, Hauptstraße 2, Flurstück 539, Gemarkung Peritz: drei Wegesteine, Ende 19. Jh. (Wegestein);
- ID-Nr. 09300235, Kirchgasse, Flurstück 659, 740 und 993, Gemarkung Peritz: Dorfkirche und Kirchhof Peritz als Sachgesamtheit, 1710 (Kirche).

Die beschriebenen Baudenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet, sie werden von dem vorgesehenen Ergänzungsbereich nicht beeinträchtigt.

Aufgestellt:
Meißen, den 13.04.2026



ARNOLD CONSULT