

ERGÄNZUNGSSATZUNG „SEIFERSDORF, AN DER FOLGE, FLST.-NR. 802, 803, 804 UND T.V. 801, GEMARKUNG SEIDERSDORF“

Gemarkung: Seifersdorf
Gemeinde: Wachau
Landkreis: Bautzen

Planverfasser: **Planungsbüro Schubert**
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, den 15. März 2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626) geändert worden ist

Ergänzungssatzung „Seifersdorf, An der Folge, Flst.-Nr. 802, 803, 804 und T. v. 801, Gemarkung Seifersdorf“

Die Gemeinde Wachau erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626), folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Flurstücke 802, 803 und 804 sowie einen Teil des Flurstücks 801 der Gemarkung Seifersdorf. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Flurstück 801 der Gemarkung Seifersdorf ist zugunsten der Nutzer und Besucher der rückwärtigen Grundstücke sowie der Versorgungsunternehmen zu belasten.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Fällzeitenregelung

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Damit wird vermieden, dass Fledermäuse oder Vögel während der Fortpflanzungszeit getötet, verletzt oder erheblich gestört werden bzw. Gelege/ Eier zerstört werden. Mit der Maßnahme wird die Tötung/Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie die Zerstörung von Gelegen im Zuge der Baufeldfreimachung vermieden.

Baumkontrolle und Begleitung der Fällarbeiten, ggf. Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Die zu fällenden Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm sind vor Fällung mit Hilfe eines Fachexperten auf das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) und hinsichtlich einer Habitatnutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte anderer Tierarten (z.B. aktuelle Winterquartiersnutzung durch Fledermäuse, Fledermaussommerquartiere, Nist- und Brutplatz oder sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu untersuchen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Kann das Vorkommen von Fledermaus-Winterquartieren oder von Bruthöhlen des Eremiten nicht sicher ausgeschlossen werden, ist die Fällung unter Anleitung und Begleitung des Fachexperten durchzuführen. Die Bäume sind nach Anweisung des Fachexperten ggf. durch stückweises Absetzen zu fällen bzw. ist die Bruthöhle vollständig zu bergen. Vorgefundene Tiere bzw. ihre Entwicklungsformen sowie ggf. die sie beherbergenden Strukturen (Stämme oder Teile davon) sind zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an eine geeignete Stelle umzusetzen.

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen oder Gebäuden im Umfeld des Satzungsgebietes anzubringen. Art, Anzahl und Standort der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch einen Fachexperten anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit der Maßnahme wird die Tötung/Verletzung von Fledermäusen im Winterquartier sowie von Lebensstadien des Eremiten im Zuge der Fällarbeiten vermieden.

Gemeinde Wachau, den ...

Der Bürgermeister

Ergänzungssatzung „Seifersdorf, An der Folge, Flst.-Nr. 802, 803, 804 und T. v. 801, Gemarkung Seifersdorf“

Begründung

I. Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass der Satzungsaufstellung ist die beabsichtigte Einbeziehung der Flurstücke 802, 803 und 804 sowie einem Teil des Flurstücks 801 der Gemarkung Seifersdorf südlich der Straße „An der Folge“ im Nordwesten der Ortslage Seifersdorf nach den Bestimmungen des BauGB in den unbeplanten Innenbereich.

Mit der Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und Voraussetzungen für eine gestalterisch sinnvolle Ausprägung des Ortsrandes in diesem Bereich von Seifersdorf geschaffen werden.

II. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung

Die einbezogene Fläche ist städtebaulich durch die angrenzende Bebauung im Osten und Süden entlang der Tina-von-Brühl-Straße / S 177 sowie der Straße „An der Folge“ geprägt (ein- und zweigeschossige Einzelhäuser im Nordosten und Süden) Aufgrund der in der Ortslage ebenfalls vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gehöfte ist das Baugebiet als Mischgebiet eingeordnet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Satzungsgebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dar. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche und die östlich und südöstlich angrenzenden Gebiete als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Überschreitung der im FNP dargestellten Bauflächen berührt aufgrund ihrer Kleinteiligkeit die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht. Eine Anpassung der Darstellung erfolgt daher redaktionell im Zuge der zurzeit laufenden Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachau. Insofern ist anzunehmen, dass die vorliegende Ergänzungssatzung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Wachau

In einer Mindestentfernung von ca. 800 m erstreckt sich westlich und südlich des Geltungsbereichs das Landschaftsschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“. Das Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ dagegen liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 1.100 m.

Durch die Aufstellung der Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet, FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ liegt 450 m südlich und westlich des Geltungsbereichs.

Die Erschließung ist über die anliegende Straße „An der Folge“ gesichert. Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben.

III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Ziel der Satzung ist es, neues Baurecht durch Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu schaffen. Durch die Ergänzung des unbeplanten Innenbereichs um ein einzelnes Außenbereichsflurstück wird die Bildung eines einheitlichen und geschlossenen Ortsrandes in diesem Bereich bezweckt.

IV. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Satzungsgebietes ist über die vorhandene Straße „An der Folge“ gesichert. Das im Geltungsbereich der Satzung liegende Flurstück 801 der Gemarkung Seifersdorf befindet sich im Gemeindeeigentum. Über die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts auf dem Flurstück wird die Verkehrsanbindung an die Straße „An der Folge“ gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsmedien (Elt, Telekom, Trinkwasser) liegen in der Straße „An der Folge“ an. Die vorhandenen Medientrassen sollen für die weitere Bebauung genutzt werden und sind über ein Leitungsrecht gesichert.

Da keine Abwasserleitung in der angrenzenden Straße anliegt, wird das auf dem Grundstück anfallende Abwasser über eine Kleinkläranlage gereinigt und als Klarwasser versickert. Gemäß Baugrundgutachten¹ ist nach Prüfung verschiedener Kriterien der Standort für einer Versickerung für Klarwasser geeignet. Eine geeignete Ausführung des Sickerbauwerkes ist der Sickergraben.

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zu versickern. Gemäß der Baugrunduntersuchung eine Versickerung von Regenwasser / Oberflächenwasser z.B. aus dem Überlauf einer Zisterne bei 1,1-1,8 m zu empfehlen. Die Versickerung sollte mit einem horizontalen System (Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel erfolgen.

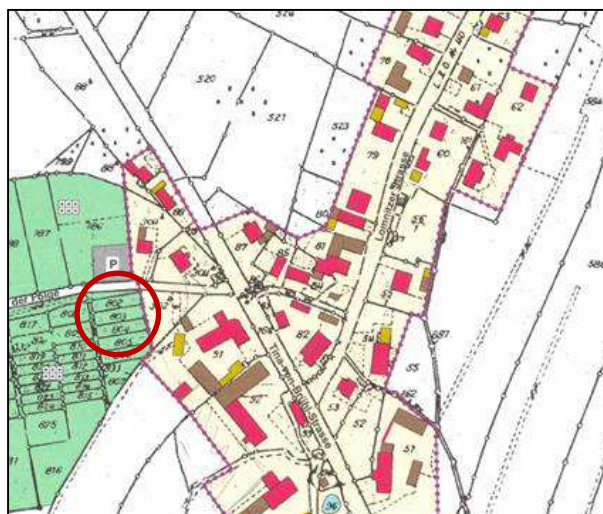
Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten in der Straße „An der Folge“ vorgesehen.

V. Wesentliche Auswirkungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (ca. 820 m²) stellt sich als Kleingartenanlage dar. Der Biotopwert ist als nachrangig einzustufen.



Das Satzungsgebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, da die Klarstellungslinie der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Seifersdorf vom 23. April 2003 direkt an der westlichen Flurstücksgrenze des östlich angrenzenden Flurstücks 302/a Gemarkung Seifersdorf verläuft. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung daher momentan dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden.



Auszug Klarstellungssatzung Ortsteil Seifersdorf

¹ Baugrundbüro Dr. M. Mocosch: Baugrundgutachten für den Neubau eines EFH, 14.03.2018

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003. Die quantifizierende Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehenden Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichartiger Kompensation.

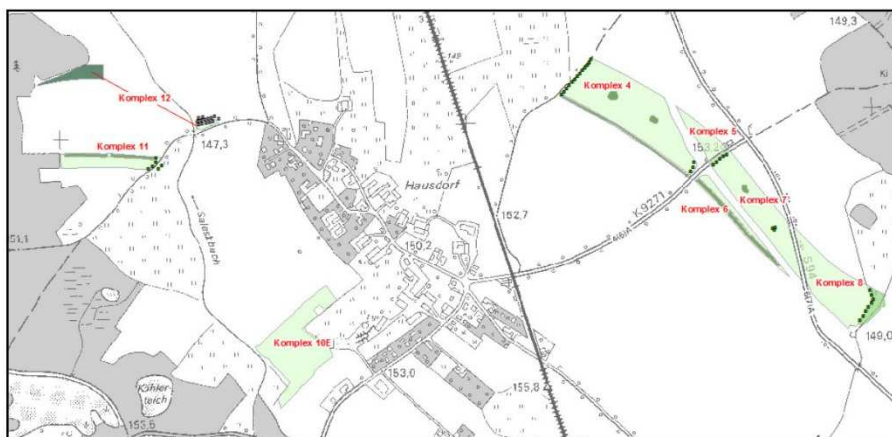
Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW) (Planungswert)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m ²]	WE Wertminderung WE _{Mind.} (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE _{Mind.})
1	944	Kleingartenanlage	10	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	2	820	1.640	A	
					Gesamtsumme			820	1.640		1.640

Der direkte Ausgleich über Entsiegelung ist nicht möglich, weil keine geeigneten Flächen verfügbar sind. In der Gemeinde Wachau stehen auch keine anderweitigen Kompensationsflächen zur Verfügung.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff im Außenbereich ist deshalb die Beteiligung an der Ökokontomaßnahme „Biotopvernetzung Hausdorf“ der Sächsische Ökoflächen-Agentur (Sächsische Landsiedlung GmbH) angedacht. Der Vorhabenträger übernimmt einen Teil der Kosten der Maßnahme entsprechend der ermittelten auszugleichenden Werteinheiten von 1.640 (bezogen auf die Berechnung auf m²-Basis) Der entsprechende Vertrag mit der Sächsischen Landsiedlung GmbH liegt als Anlage der Ergänzungssatzung an.

Für die Ökokontomaßnahme innerhalb des Landkreis Bautzen sind für das Acker, Garten- und Grabeland um die Ortslage Hausdorf 12 Maßnahmen geplant von denen im Zuge des genannten Ökopools 9 Komplexe umgesetzt werden. Die Komplexe 4-12 beinhaltet u.a. die Umwandlung von Acker zu extensiv genutzten Dauergrünland durch Einsaat gebietsheimischen, kräuterreichen Saatgutes. Weiterhin sind entlang der Längsgrenzen der Flurstücke einseitige Heckenstreifen geplant und auf den künftig entstehenden Grünlandflächen sollen als Biotoptrittsteine Feldgehölze angelegt werden. Außerdem soll ein Waldbestand erweitert und ein gestufter Waldmantel angelegt werden. Zur weiteren Gliederung der Landschaft und zur Ergänzung der vorhandenen Wegerandbepflanzung sind entlang der Grundstücksgrenzen Baumreihen geplant.

Die Maßnahme ist geeignet, die Natura200-Schutzgebietskomplexe „Cunnersdorfer Teiche“ und „Teichgebiet Biehla-Weißig“ über einen Korridor aus neuen Hecken-, Saum-, Wald- und Grünlandlebensräumen zu vernetzen, Brut-, Nahrungs- und Deckungshabitaten für Arten der halboffenen Agrarlandschaften, der Feuchtgebiete sowie für das Niederwild zu schaffen sowie die bislang einheitliche intensiv genutzte Landschaft mit einer Belebung des Landschaftsbildes durch ein kleinräumiges Mosaik an Landschaftselementen z.B. naturnahe Waldbestände, baumreihen, Feldgehölze, Hecken und Grünland verschiedener Ausprägung zu gliedern.



Übersichtsplan:
Ökokontomaßnahme
„Biotopvernetzung Hausdorf“