

Ergänzungssatzung „An der Orla 19, Flurstücks-Nr. 1/1, Gemarkung Wachau“

**Teile des Flurstücks 1/1, Gemarkung Wachau
Gemeinde Wachau, Ortsteil Wachau**



Gemeindeverwaltung Wachau
Teichstraße 4
01454 Wachau

Begründung

Entwurf vom 30.11.2021

Bearbeitung:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schlossstraße 14
01454 Radeberg

1 Planungserfordernis

Mit Hilfe der Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Innerhalb der Ortslage Wachau gibt es derzeit nur ungenügend Potenziale zur Errichtung von Wohngebäuden. Zugleich besteht durch ortsansässige Bürger der Wunsch nach Baumöglichkeiten, auch zur Ansiedlung in räumlicher Nähe zu ihren Eltern.

Der Geltungsbereich der Satzung ist derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet und befindet sich angrenzend an bestehende Bebauung entlang der Straße „An der Orla“. Die Eigentümer beabsichtigen auf dem nördlichen Teil des Grundstücks (Flurstück 1/1, Gemarkung Wachau) die Neuerrichtung eines Wohngebäudes einschließlich einer Garage. Die Zufahrt soll über die Straße „An der Orla“ erfolgen.

Die Gemeinde Wachau hat die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 (BauGB) aufgestellt, um Baurecht für das unbebaute Grundstück zu schaffen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anforderungen nach Baugesetzbuch

Die Ergänzungssatzung erhält ihre Bestimmung durch die Regelung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Danach muss die Kraft der Satzung in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein.

Die nördlich und östlich befindliche Bebauung liegt innerhalb einer Klarstellungslinie und ist damit Innenbereich nach § 34 BauGB.

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BAUGB die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

Städtebauliche Einordnung

Der Flächennutzungsplan Wachau weist den Bereich bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Entspr. dem Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll in der zukünftigen Gesamtfortschreibung von Fläche für Landwirtschaft in Gemischte Baufläche geändert werden. Die angrenzenden Bereiche sind bereits als Mischgebietsflächen ausgewiesen. Daher soll die Einbeziehung der gegenständlichen Fläche erfolgen.

Die vorhandene Abrundungssatzung der Gemeinde Wachau verläuft am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches und bestätigt die Entwicklungsabsicht in diesem Bereich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Entwicklungsabsicht der Abrundungssatzung von April 2003 sicherzustellen, wird eine Baugrenze festgesetzt, die den Ausmaßen der Abrundungssatzung angepasst ist. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen können jedoch auch außerhalb der festgesetzte Baugrenze errichtet werden.

Durch die Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes und die Einfügung in den angrenzenden Bebauungszusammenhang ist eine maßvolle Siedlungserweiterung als Lückenschluss an geeigneter Stelle gegeben. Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen (siehe Abschnitt 4).

Umweltverträglichkeit

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

Natura 2000

Ein räumlich-funktionaler Bezug zu Natura-2000-Gebieten ist aufgrund der weiten Entfernung ebenfalls ausgeschlossen. Das nächstgelegene Gebiet " Rödertal oberhalb Medingen" (EU-Nr. 4848-301 - Teilfläche: Rödertal östlich Medingen, Hermsdorfer Senke) befindet sich ca. 1,1 km südwestlich entfernt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile des Flurstücks 1/1 der Gemarkung Wachau. Die Flächengröße beträgt 1.368 m². Die Fläche wird durch Gartennutzung und intensiv genutztes Grünland charakterisiert. Im Garten steht ein kleines Nebengebäude, dass nicht mehr benötigt wird.

Im Norden grenzt eine Wohnbebauung an den Geltungsbereich. Im Osten wird der Geltungsbereich durch eine reihenförmige Wohnbebauung mit dahinterliegenden Gärten begrenzt. Im Süden und im Westen grenzt er an intensiv genutztes Ackerland. Die Planung stellt somit einen sinnvollen Lückenschluss im Bebauungszusammenhang zwischen der angrenzenden Bebauung im Norden und im Osten dar und bleibt in ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt.

Abb. 1: Überblick über das Plangebiet

(Luftbild, Flurstücke 2017© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

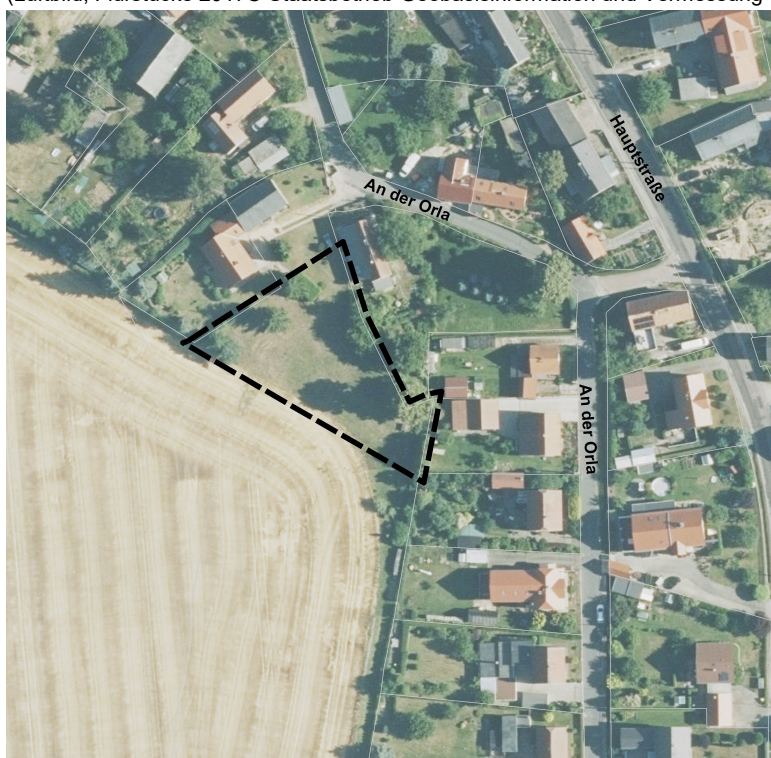




Foto 1: Ziergarten im nördlichen Bereich



Foto 2: Grünland mit angrenzendem Nutzgarten (Tierhaltung) im Hintergrund

4 Erschließung

Verkehr

Das Satzungsgebiet ist im Nordosten an die öffentliche Verkehrsfläche "An der Orla" angebunden. Die verkehrliche Erschließung kann hierüber erfolgen.

Medien

Die technische Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Heranführung von Hausanschlüssen für Gas, Strom und Telekommunikation aus dem vorhandenen Medienbestand in der Straße „An der Orla“ möglich.

Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 1/1 befindet sich außerdem eine Möglichkeit zum Anschluss an die Trinkwasserversorgung.

In der Straße „An der Orla“ befindet sich die zentrale Abwasserbehandlung der Gemeinde Wachau, an die angebunden werden kann. Einleitungsrechte sind zu vereinbaren.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu nutzen und zu versickern.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Bereitstellen der Abfallbehälter zur Leerung an der Straße „An der Orla“.

Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr zur geplanten Bebauung ist von der Straße „An der Orla“ möglich. Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz kann über den Hydranten an der Hauptstraße 38 (Nr. 45, Entfernung ca. 150 m) ausreichend gesichert werden (Gemeinde Wachau, 14.09.2021).

5 Grünordnung, Artenschutz

Die Überplanung des bisherigen Außenbereichs zum Zweck der Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 34 Abs. 5 BAUGB sind für Ergänzungsflächen die Regelung des § 1a Abs. 2 und 3 BAUGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BAUGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Für alle unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Eingriffsermittlung

Mit der Aufstellung der Satzung hat die Gemeinde Wachau in einer Vorabwägung der baulichen Entwicklung den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Zustands als Garten bzw. Grünland eingeräumt. Damit ist der entstehende Eingriff zu ermitteln und zu kompensieren.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich durch Ziergarten ohne Altbaumbestand (BTC 11.03.740) geprägt. Es befinden sich darauf lediglich 2 große Nadelbäume und einige Koniferen. In diesem Bereich steht ein kleines Nebengebäude, das abgebrochen werden soll. Südlich davon angrenzend befindet sich eine mäßig artenreiche Grünlandfläche frischer Standorte, die extensiv landwirtschaftlich genutzt wird (BTC 06.02.230). Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner überwiegend als Nutzgarten geprägter Bereich (BTC 11.03.720).

Durch die Umwandlung von Garten (BTC 11.03.740) und extensivem Grünland (BTC 06.02.230) in Bauland sind auf einem Teil des Flurstückes die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima und Landschaft betroffen. Die Flächeninanspruchnahme bedingt eine Neuversiegelung und damit einhergehend den Verlust von Bodenfunktionen, die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und der klimatischen Ausgleichsfunktion sowie den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. (BTC gem. Überarbeitung der Handlungsempfehlung 2017)

Tab. 1: Ermittlung des Ausgangswertes (Zustand vor dem Eingriff)

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Flächenwert
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	848,00	13.568,00
11.03.720	Überwiegend Nutzgarten (Tierhaltung)	7	150,00	1.050,00
11.03.740	Überwiegend Ziergarten ohne Altbaumbestand	8	350,00	2.800,00
---	Nebengebäude	0	20,00	0,00
	Gesamt		1.368,00	17.418,00

Tab. 2: Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff (Zustand nach dem Eingriff)

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Flächenwert
02.02.130	Feldhecke - Strauchhecke	22	200,00	4.400,00
11.01.500	Dörfliche Siedlung	7	1.168,00	8.176,00
	Gesamt		1.368,00	12.576,00

Bilanzierung:

Ausgangswert der Biotope	- 17.418,00 WE
<u>Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff</u>	<u>+ 12.576,00 WE</u>
Gesamtbilanz	- 4.842,00 WE

In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von **4.842,00** Werteinheiten.

Kompensation

Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Das auf dem Grundstück bereits vorhandene Nebengebäude wird dazu abgebrochen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Wachau stehen aber keine weiteren Möglichkeiten der Entsiegelung zur Verfügung (Gemeinde Wachau, 09.09.2021).

Der Eingriff wird teilweise innerhalb des Satzungsgebietes durch die Anpflanzung einer zweireihigen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern ausgeglichen. Dazu erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Pflanzung erfolgt entlang des Ackerrandes auf einer Länge von ca. 55,00 m.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits erfolgt mittels Anlage einer weiteren Feldhecke (Mittelhecke – mehrreihige Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern) und einer Baumgruppe. Die Maßnahmen liegen unweit des Eingriffs auf dem Flurstück 558/2, Gemarkung Wachau, OT Feldschlösschen, welches sich im Besitz der Gemeinde Wachau befindet. Sie umfassen die Ergänzung bzw. Anlage einer Ortsrandeingrünung am nördlichen und östlichen Rand des Ortsteiles Feldschlösschen und grünen den vorhandenen Spiel- und Bolzplatz am Ackerrand ein.

Dazu erfolgt die Pflanzung einer zwei - dreireihigen Feldhecke (BTC 02.02.130) aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen am nördlichen und am östlichen Rand der Fläche (Ackerrand) auf einer Länge von ca. 90,00 m. Die zum Teil bereits vorhandenen einzelnen Sträucher und Bäume werden in die neu anzulegende Feldhecke integriert und der Bereich damit zu einer Feldhecke verdichtet. Im Bereich des Spielplatzes werden zusätzlich drei Bäume als Baumgruppe gepflanzt (BTC 02.02.430). Ausgangswert dafür ist eine mäßig artenreiche Grünlandfläche frischer Standorte (BTC 06.02.230) abzüglich 2 Werteinheiten für das Vorliegen einer natur- und landschaftsunverträglichen Erholungsnutzung, da die Flächen als Spielflächen und als Flächen für Fußball (Bolzplatz) und Basketball genutzt werden.

Tab. 3: Ermittlung der Werteinheiten der Kompensationsmaßnahme Flurstück 558/2, Gemarkung Wachau

Code	Biotoptyp vor dem Eingriff	Ausgangswert	Code	Biotoptyp nach dem Eingriff	Zustandswert	Differenzwert	Fläche der Kompensationsmaßnahme in m ²	Aufwertung WE
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	14 (16 – 2 für Erholungsnutzung)	02.02.120	Feldhecke - Mittelhecke	23	9	480,00	4.320,00
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	14 (16 – 2 für Erholungsnutzung)	02.02.430	Baumgruppe	21	7	75,00	525,00
Werteinheiten gesamt								4.845,00

Abb. 2: Darstellung der Kompensationsmaßnahme Flurstück 558/2, Gem. Wachau
(Luftbild, Flurstücke 2017© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)



Foto 3 und 4: offener Übergang zum Acker mit einzelnen Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis dauerhaft zu pflegen und entspr. §15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Nach § 17 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der zuständigen Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

Zur dauerhaften Sicherung der Kompensationsmaßnahme hat die Gemeinde Wachau die Ergänzungssatzung einschl. der Kompensationsmaßnahmen im sächsischen Kompensationsflächenkataster (Koka-Nat) als Plan einzutragen. Die Übermittlung der Daten hat innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung / Zugang der vorliegenden Genehmigung / planungsrechtlichen Zulassungsentscheidung zu erfolgen. Sollten sich Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben, sind diese erneut in das Koka-Nat zu erfassen. Die vollzogenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung in das Koka-Nat als Bestand einzutragen.

Ausgangswert der Biotope	- 17.418,00 WE
<u>Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff</u>	<u>+ 12.576,00 WE</u>
<u>Zwischenbilanz</u>	<u>- 4.842,00 WE</u>

Wertigkeit der Kompensationsmaßnahme

<u>Fl.-st. 558/2, Gemarkung Wachau</u>	<u>+ 4.845,00 WE</u>
--	----------------------

<u>Gesamtbilanz</u>	<u>+ 3,00 WE</u>
----------------------------	-------------------------

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Das Satzungsgebiet ist durch Garten und Grünland geprägt. Ferner befinden sich im Satzungsgebiet kleinere Ziergehölze sowie zwei große Nadelbäume. Sie weisen keine Höhlen auf. Aufgrund der Siedlungsnähe ist mit häufigen Brutvogelarten, die weit verbreitet sind und deren Habitatansprüche einem weiten Spektrum entsprechen. Es wird angenommen, dass die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens in kurzer Zeit wieder kompensiert werden können und keine nachteiligen Folgen für die Populationen bestehen. Dabei ist festzustellen, dass im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Umgebung besteht aus einer Vielzahl von gehölzreichen Gärten und Heckenbiotopen, so dass gleichwertige Strukturen als Ausweichhabitat vorhanden sind.

Hinsichtlich eines möglichen Verstoßes gegen die Verbote des § 44 Abs. Nr. 1-3 BNatSchG in Folge der Realisierung des geplanten Vorhabens kann festgestellt werden, dass es durch die Fällung von Gehölzen zum Verlust von Habitatflächen für Gehölzbrüter kommen kann. Unter Berücksichtigung, dass Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln gefällt werden, d. h. Fällen im Zeitraum 1.10. bis 28.2. (in Anlehnung an § 39 BNatSchG), ist das Töten oder Verletzen von Individuen oder Gelegen ausgeschlossen.

Weitere artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht zu erwarten.

6 Quellenverzeichnis

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

SMUL - Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (in der Fassung von 01/2017)

Anlage 1

Artenliste und Hinweise zur Gehölzpflanzung

Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SÄCHSNRG) vorzunehmen.

Die Gehölzpflanzung soll unter folgenden Maßgaben erfolgen:

- möglichst gebietseigenes Pflanzgut (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland)
- Sträucher und Kleingehölze: Baumschulware (Mindestqualität: Str. 2xv. h 80 - 100)
- Laubbäume: Baumschulware (Mindestqualität: H 3xv. mB STD 14 cm)
- Bestehende Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren

Artenliste	
Baumarten:	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Sträucher und Kleingehölze:	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
Zu vermeidende Arten:	
<i>Cotoneaster spec.</i>	insbes. Bodendecker
<i>Picea spec.</i>	gebietsfremde Fichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	Zypressengewächse