

# **Ergänzungssatzung Leppersdorfer Straße**

**Teile der Flurstücke 172/3 und 172/4, Gemarkung Wachau  
Gemeinde Wachau, Ortsteil Wachau**

---



Gemeindeverwaltung Wachau  
Teichstraße 4  
01454 Wachau

## **Begründung**

**Entwurf - 18.09.2019**

**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 am Ortsausgang Wachau zwischen Leppersdorfer Straße und Seitenweg. Der Eigentümer beabsichtigt die Teilung des Grundstücks (Flurstücke 127/3 und 172/4, Gemarkung Wachau) und die Neuerrichtung eines Wohngebäudes zu diesem Zweck. Die Zufahrt soll über die Leppersdorfer Straße 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 müssen die kraft der Satzung in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein.

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**

Durch die Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes und das Einfügen in den angrenzenden Bebauungszusammenhang ist eine maßvolle Siedlungserweiterung 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) befindet sich ca. 1,3 km südwestlich entfernt.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich

#### Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke 172/3 und 174/4. Die Flächengröße beträgt 1.820 m<sup>2</sup>. Es ist durch Garten mit Obst- und Ziergehölzen sowie durch Grünland charakterisiert. Entlang der Leppersdorfer Straße besteht eine Fichten-Reihe. Die äußere Umgrenzung ist gegeben

- im Norden durch die Leppersdorfer Straße,
- im Osten durch den Seitenweg,
- im Süden durch Mischbebauung,
- im Westen durch Wohnbebauung mit Garten.

Abb. 1: Überblick über das Plangebiet  
(Luftbild, Flurstücke 2017© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)



## 4 Erschließung

### Verkehr

Das Satzungsgebiet ist im Norden an die öffentliche Verkehrsfläche "Leppersdorfer Straße" angebunden. Die verkehrliche Erschließung kann hierüber erfolgen.

### Medien

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

Im westlichen Bereich des Flurstücks 172/3 befindet sich ein Anschluss an die zentrale Abwasserbehandlung der Gemeinde Wachau, an den angebunden werden kann. Das Niederschlagswasser ist weiterhin auf dem Grundstück sammeln, zu nutzen und zu versickern. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Bereitstellen der Abfallbehälter zur Leerung an der Leppersdorfer Straße.

### Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr zur geplanten Bebauung ist von der Leppersdorfer Straße möglich. Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz kann über den Hydranten an der Hauptstraße 38 (Nr. 45, Entfernung 270 m) ausreichend gesichert werden. (Gemeinde Wachau, Hr. Thamsen 29.08.2019).

## 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 gleich-artiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet 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 neu gestaltet 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.

Als Biotoptypen sind im Plangebiet Garten mit Obst- und Ziergehölzen und mehrfach geschnittenen Rasen vorhanden sowie im Osten extensives Grünland frischer Standorte (artenarme Glatthaferwiese).

Durch die Umwandlung von Garten und extensives Grünland in Bauland sind auf ca. 1.820 m<sup>2</sup> 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.

Tab. 1: Flächenwert im Bestand:

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenwert
948	Garten	10	1.820	18.200
	<b>Gesamt</b>		<b>1.820</b>	<b>18.200</b>

Tab. 2: Flächenwert nach Vorhabensrealisierung:

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenwert
913	Einzelhaus mit Garten	8	1.720	13.760
62	Baumreihe aus 4 Laubbäumen	21	100	2.100
	<b>Gesamt</b>		<b>1.820</b>	<b>15.860</b>

In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von **2.340** Werteinheiten.

### Kompensation

Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Wachau stehen keine Möglichkeiten der Entsiegelung zur Verfügung und auch keine anderen Kompensationsflächen (Gemeinde Wachau, 28.08.2019).

Der Eingriff wird innerhalb des Satzungsgebietes durch die Anpflanzung einer Baumreihe aus 4 standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen oder Obstgehölzen am Flurstücksrand ausgeglichen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von 2.340 Werteinheiten erfolgt mittels Finanzierung der Ökokontomaßnahme "Hausdorf Komplex 4-12" auf verschiedenen Flurstücken der Gemarkung Hausdorf bei Kamenz. Die Maßnahme umfasst die Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland sowie die Anlage von Hecken und Einzelbäumen. Der Vertrag über den Erwerb der Ökopunkte sowie der Nachweis über die Zahlung an den Verkäufer sind der unteren Naturschutzbehörde spätestens zum Baubeginn vorzulegen.

### Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Das Satzungsgebiet ist durch Garten und Grünland geprägt. Ferner befinden sich im Satzungsgebiet mehrere Zier- und Obstgehölze sowie eine Fichtenreihe. Innerhalb des Grundstückes befinden sich junge Obstgehölze, Sträucher und die Fichtenreihe. 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 im 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 Tötung 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)

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist