

ERGÄNZUNGSSATZUNG „DRESDENER STRASSE 10 + 12“ GEMEINDE WACHAU, OT LEPPERSDORF

SATZUNGSENTWURF

Gemarkung: Leppersdorf
Gemeinde: Wachau
Landkreis: Bautzen

Planverfasser: **Architekturbüro Teichmann**
Dipl.-Ing. Architekt M. Teichmann
Klotzscher Hauptstraße 23
01109 Dresden
T.: 0172 313007
E-Mail: Teichmann@AB-Teichmann.de

Dresden, den 10.10.2019 – Entwurf in der Fassung vom 10.01.2019

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

ERGÄNZUNGSSATZUNG „DRESDENER STRASSE 10 + 12“ GEMEINDE WACHAU, OT LEPPERSDORF

Die Gemeinde Wachau erlässt auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Flurstücke 91/d und 91/e der Gemarkung Leppersdorf. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, Festsetzungen

- (1) Hauptgebäude sind im Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung mit einem bis zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachgeschosses zu errichten. Das Dachgeschoss kann zusätzlich als Vollgeschoss i.S. § 90 Abs. 2 SächsBO errichtet werden.
- (2) Alle Gebäude im Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung sind mit einem Satteldach mit mindestens 35° Dachneigung zu errichten.
- (3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 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.

Flächen für externe Ausgleichmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

- Für die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen ist innerhalb des Geltungsbereichs auf dem von der Straße aus gesehen rückwärtigen Grundstücksbereich der Flurstücke 91d und 91e an der westlichen Grundstücksgrenze zum Kindergarten eine 5 bis 10 m breite Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern regionaler Herkunft mit einer Wuchshöhe von 2 bis 5 m anzulegen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn umzusetzen.

Hinweise:

Ortsgestaltungssatzung

Die Flächen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegen im Bereich 2 der Ortsgestaltungssatzung Wachau vom 03. Februar 2012.

Untere Immissionsschutzbehörde

Von der vorbeiführenden Kreisstraße werden in 10 m Entfernung Sachallimmissionen nachts von 45 dB(A) verursacht. Nach der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 ist ungestörtes Schlafen bei ange-kipptem Fenster ab einem Außenpegel von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Es wird deshalb empfohlen, einen Mindestabstand vom Wohngebäude zur Straßenmitte von 10 m einzuhalten.

Untere Wasserbehörde

Planung und Bemessung der notwendigen Versicherungsanlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138 – „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicherung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen.

Ist zur Beheizung des Gebäudes die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe geplant, ist für die dafür benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß §49 Abs. 1 Satz 1 WHG i.V.m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §8 und §9 Abs.2 Ziffer 2 WHG i.V.m §5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

Untere Naturschutzbehörde

Auf den Grundstücken ggf. als Trockenmauer ausgebildete Stützwände ist zu erhalten, da Trockenmauern gesetzliche geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 SächsNatSchG sind.

Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß §6 SächsVermG besonders geschützt.

Meldepflicht von Bodenfunden

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG hingewiesen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juli 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet, in dem zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben wurde. Dieser Referenzwert ist zum 31. Dezember 2018 in Kraft getreten.

Versickerung

Für die Rigolenversickerung ist die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes am Standort konkret zu prüfen und nachzuweisen. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und

Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsplatt DWA-A 138 ausgeführt.

Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Telekom

Für die Verlegung der notwendigen Leitungen wird eine Koordinierung mit den anderen Medien vorgeschlagen. Die Erschließungsarbeiten sind 16 Wochen vor Beginn bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

ENSO Strom

Die Bereitstellung von Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf ist möglich.

Wasserversorgung Bischofswerda GmbH

Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gegeben. Die Anbindung für eine Erschließung kann an die vorhandene Versorgungsleitung in der Dresdener Straße erfolgen. Der Wasserbedarf für das geplante Gebäude ist bei üblichen Bedarfsmengen gewährleistet.

Es gelten die „Allgemeinen Forderungen des WVU“. Hervorzuheben dabei ist gemäß Punkt II der Abschluss eines Erschließungsvertrages, der auf Anforderung des Erschließungsträgers vom WVU vorbereitet wird. Bei Baumaßnahmen sind grundsätzlich die „Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen“ zu beachten.

Wasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Schmutzwasser kann in den in der Dresdener Straße vorhandenen Kanal DN 200 GGG eingeleitet werden, dabei sind auf Grund der Höhenlage der Grundstücke unter OK Straße geeignete Maßnahmen zur Schmutzwassereinleitung und zur Vermeidung eines Rückstaus zu ergreifen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist in der Gemeinde sichergestellt.

Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch Nachweis des Versorgungsträgers, der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Wachau, den

Der Bürgermeister

ERGÄNZUNGSSATZUNG „DRESDENER STRASSE 10 + 12“ GEMEINDE WACHAU, OT LEPPERSDORF

Begründung

I. Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

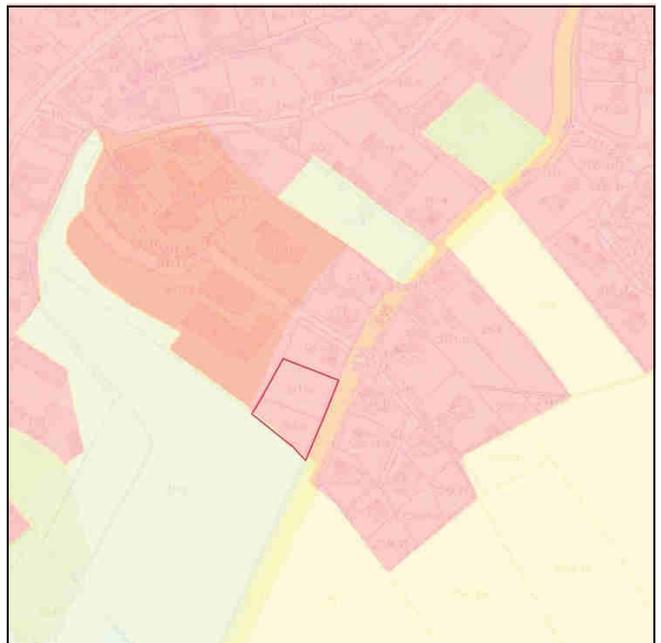
Anlass der Satzungsaufstellung ist die beabsichtigte Einbeziehung der an der Dresdener Straße gelegenen ca. 0,158 ha großen Fläche der Flurstücke 91/d und 91/e der Gemarkung Leppersdorf nach den Bestimmungen des BauGB in den unbeplanten Innenbereich der Ortslage Leppersdorf.

Dies erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die Grenze der Klarstellungssatzung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Leppersdorf gemäß § 34 (4) Nr.1 BauGB vom 03.11.2017: „Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen.“

II. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar an den unbeplanten Innenbereich gemäß Klarstellungssatzung an und ergänzt damit den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppersdorf im Ortseingangsbereich von Süden kommend an der Dresdener Straße auf Höhe der östlich der Dresdener Straße vorhandenen Bebauung sowie den öffentlichen Gebäuden westlich der jetzt einbezogenen Flurstücke 91/d und 91/e. Die einbezogene Fläche an der Dresdener Straße ist städtebaulich durch eine homogene straßenbegleitende Bebauung geprägt. Der Baugebietscharakter entspricht einem Mischgebiet.

Der Rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Satzungsgebiet bereits als Fläche für Allgemeinen Wohnbedarf dar, wie auch die östlich und nördlich angrenzenden Bereiche. Die westlich angrenzenden Bereiche sind als Sonderfläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) dargestellt. Die im FNP dargestellten Bauflächen werden nicht überschritten und die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Wachau muss für die Satzung nicht geändert werden. Die vorliegende Ergänzungssatzung entspricht den Darstellungen des FNP. Die Erschließung ist gesichert. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Auszug BTLNK der Gemeinde Wachau

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 „Fließgewässersysteme Kleine Röder und Orla“ liegt 1350 m westlich des Geltungsbereichs.

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben.

III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

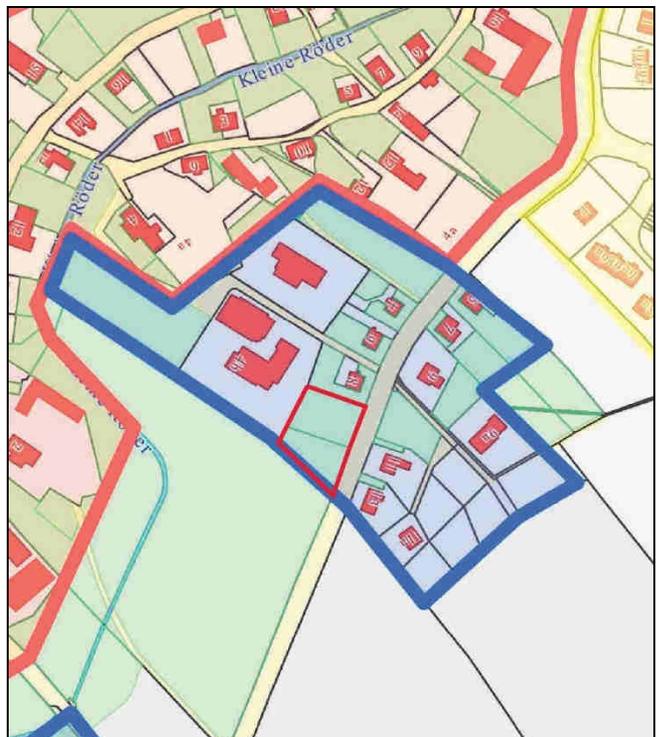
Da die Fläche zwar unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzen, jedoch keine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB darstellt, soll die Fläche nach den Bestimmungen des BauGB durch die vorliegende Satzung in den unbepflanzten Innenbereich einbezogen werden zur Bildung eines einheitlichen und geschlossenen Ortsrandes in diesem Bereich. Ziel der Satzung ist es, das Baurecht für zwei Wohngebäude zu schaffen.



Dresdener Straße, Blick auf den Ortseingang Leppersdorf, Plangebiet auf der linken Bildseite

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der einbezogenen Ergänzungsflächen nach §1 richtet sich nach § 34 BauGB, d.h. es gilt das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB. Zusätzlich ist die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wachau vom 03. Februar 2012 zu beachten. Diese weist die Fläche dieser Ergänzungssatzung als Bereich 2 des Satzungsgebietes „Dorfentwicklungsbereiche seit 1920“ aus.

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkraftsetzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB.



Auszug aus der OGS der Gemeinde Wachau mit Darstellung der Fläche der Ergänzungssatzung

IV. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Satzungsgebietes ist durch die Lage an der Dresdener Straße gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsmedien (Schmutzwasser, Elektroenergie, Trinkwasser, Telekom) liegen in der Dresdener Straße vor den Grundstücken der Ergänzungssatzung an.

Regenwasser ist vorzugsweise zu versickern. Regenwasserversickerungsanlagen sind für das Bauvorhaben im Rahmen der Genehmigungsplanung auf der Grundlage der DWA A-138 zu planen und nachzuweisen.

V. Wesentliche Auswirkungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist auf den beiden Flurstücken 91/d und 91/e durch Garten- und Grabeland geprägt. Der Biotopwert ist insgesamt als gering bis nachrangig einzustufen.

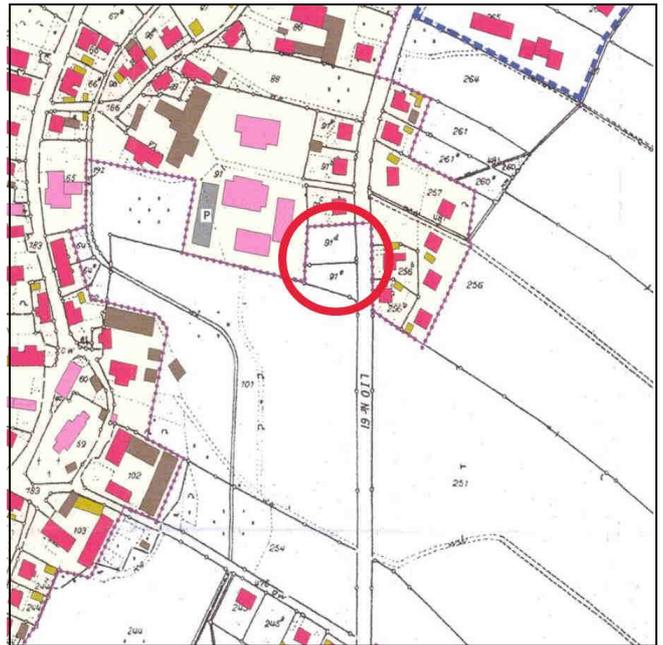


Garten mit Gartenhaus auf dem Flurstück 91/e



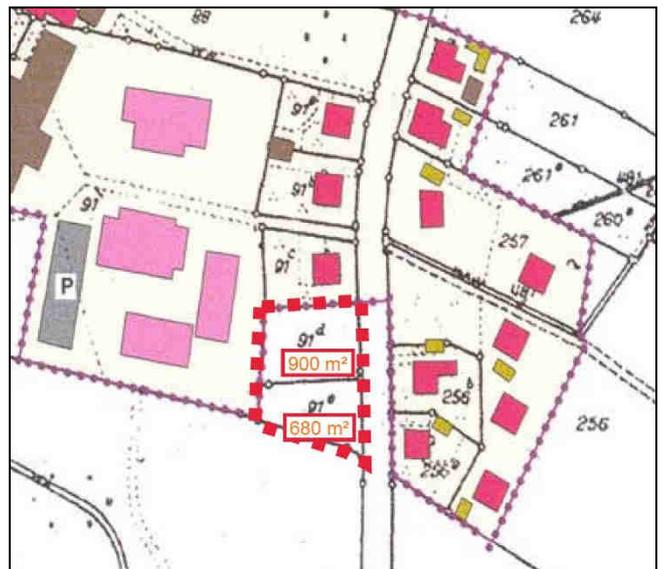
Garten mit Gartenhaus auf dem Flurstück 91/d

Das Satzungsgebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, da die Klarstellungslinie der Klarstellungssatzung vom 17.09.2008 für den Ortsteil Leppersdorf östlich, nördlich und westlich der Flurstücke 91/d und 91/3 der Gemarkung Leppersdorf verläuft. Die beiden Flurstücke sind daher momentan dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet.



Auszug aus der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Leppersdorf

Die beiden betroffenen Flurstücke mit einer Größe von $900 \text{ m}^2 + 680 \text{ m}^2$ stellen sich gegenwärtig als Grabeland dar. Das gesamte Satzungsgebiet liegt auf Grundlage der Klarstellungssatzung derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ist die Eingriffsregelung anzuwenden.



Lageplanausschnitt

Der direkte Ausgleich für die Bebauung im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich über Entsiegelung ist nicht möglich, weil der Gemeinde Wachau als Planungsträger keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff im Außenbereich ist die Entwicklung eines 5 bis 10 m breiten Heckenstreifens an der westlichen Grenze der Flurstücke 91/d und 91/e zum westlich gelegenen Kindergarten vorgesehen. Die Heckenpflanzung ist mit heimischen Sträuchern regionaler Herkunft mit einer Wuchshöhe von 2 bis 5 m anzulegen. Geeignete Pflanzen sind z.B.: Berberitze, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Heckenrose / Hundsrose, Kornellkirsche, Echte Mehlbeere, Pfaffenhütchen, Schlehe / Schwarzdorn, Gemeiner Schneeball, Traubenkirsche, Weißdorn. Mit der Hecke wird ein Biotop für Vögel und Kleinlebewesen geschaffen und es wird eine Funktionsaufwertung des Bodenhaushaltes durch

Nutzungsextensivierung sowie der Schutz der Böden vor mechanischer und chemischer Beanspruchung durch Erosion angestrebt. Gegenüber dem Grundwasser wird die Schutzfunktion durch eine Nutzungsextensivierung verbessert. Zum einen wird das Verschmutzungsrisiko vermindert, weil auf den extensivierten Flächen nutzungsbedingte Stoffeinträge ausgeschaltet werden, zum anderen übernehmen die geschlossenen Vegetationsflächen eine eigene Filterfunktion.

Formblatt I: Ausgangswerte und Wertminderung der Biotope												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff Aufwertung/ Abwertung)	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (SP. 4 -7)	Fläche (ha)	WE Wertminderung WE _{mind.} (SP. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf WE _{Mind.A}	WE Ersatzbedarf WE _{Mind.E}
1		Versiegelte Flächen Flurst.91/d+91/e	0			0	0	0,040				
1	948	Garten- und Grabeland Flurst.91/d+91/e	10		Versiegelte Fläche	0	10	0,040	0,400	A		
2	948	Garten- und Grabeland Flurst.91/d+91/e	10	948	Garten- und Grabeland	10	0					
												-0,400

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation												
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WEMind.A (Sp. 12)	Maßn.Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme A=Ausgangsbiotop Z=Zielbiotop	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp.35-34)	Fläche (ha)	WE Ausgleich	WE Ausgleichsübersch.(+) bzw Defizit(-) (Sp.38-30)
1	948	Garten- und Grabeland	10	M1	65 300	Sonstige Hecken		21	11	0,037	0,407	
Summe WE _{Mind.}			- 0,400								+ 0,407	+ 0,007

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legen dar, dass der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Neben den o.g. Biotopwert sind die Maßnahmen darüber hinaus auch von funktionaler Bedeutung zur Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung und der Sondernutzung durch den Kindergarten.