

ERGÄNZUNGSSATZUNG WARTHA „FLURSTÜCKE T. V. 28/1 UND 96/3“

ENTWURF, 2. FASSUNG

Gemarkung: Wartha
Gemeinde: Malschwitz
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 14. November 2017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden

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 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)

Ergänzungssatzung Wartha „Flurstücke T. v. 28/1 und 96/3“

Die Gemeinde Malschwitz erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch **Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)** und der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Ergänzung gemäß § 34 (4) BauGB umfasst einen Teil der Flurstücke 28/1 und 96/3 der Gemarkung Wartha. 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 Absatz 1 bis 3a BauGB.

§ 3 Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche des Leitungsrechtes ist zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

§ 4 In-Kraft-Treten

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

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

M1: Anlage einer Feldhecke

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist außerhalb des Geltungsbereiches auf dem südlichen Teil des Flurstücks 96/3 der Gemarkung Wartha eine Feldhecke anzulegen. Dazu sind auf einer Fläche von insgesamt 350 m² eine 70 m lange 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit einer Breite von 5 m aus heimischen frucht- und dornentragenden Gehölzen der Pflanzenliste zu pflanzen (Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch oder 1 Baum je 1,5 m²; Pflanzqualität Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2xv., 60-100 cm Höhe; Pflanzqualität Bäume: Heister, 3xv., Höhe 150 bis 200 cm). Die Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen sind zu beachten. Eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Danach ist die gesamte Maßnahmenfläche der natürlichen Sukzession (Gehölzsukzession) zu überlassen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Der Umfang der Ergänzungssatzung zugeordneten externen Maßnahme beträgt 0,035 ha.

M2: Umwandlung von Acker in extensiv genutzten Garten

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist außerhalb des Geltungsbereiches auf dem südlichen Teil des Flurstücks 96/3 der Gemarkung Wartha die Hälfte der gärtnerisch genutzten Gesamtfläche 650 m² innerhalb der Ausgleichsmaßnahme M1 extensiv zu entwickeln und dauerhaft zu nutzen. Der extensiv genutzte Gartenteil ist durch Einsaat einer Saatgutmischung regionaler Herkunft anzulegen. Zur Bestandssicherung des Grünlandes (Vermeidung von Ruderalisierung und Verbuschung) ist das Grünland 2 x pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15. Juli) möglichst abschnittsweise zu mähen bzw. zu beweiden. Die Maßnahme ist spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn umzusetzen. Der Umfang der Ergänzungssatzung zugeordneten externen Maßnahme beträgt 0,03 ha.

Hinweise**Pflanzenliste: Baumarten**

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Crataegus monogyna	Rotdorn
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten

Pflanzenliste Frucht- und dornentragende Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine / Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Archäologie

Sollten größere Bodeneingriffe geplant sein, so ist für dieses eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. 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. Die Richtlinie der EU (RL 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Geologische Verhältnisse / Baugrundsituation

Im Vorfeld der Gebäudeplanungen wird empfohlen, ein Baugrundgutachten nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 anfertigen zu lassen.

Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

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

Telekom

Im Randbereich des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

ENSO Netz

Bei Baumaßnahmen sind zu den Leitungsanlagen dem Stand der Technik entsprechenden Mindestabstände einzuhalten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Am Standort kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

Kreiswerke Bautzen

Die nächste Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung eines neu zu errichtenden Wohnhauses ist die Versorgungsleitung PVC DN 100. Die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses ist vom Bauherrn über Formblatt zu beantragen.

Gemeinde Malschwitz, den ...

Der Bürgermeister

Ergänzungssatzung Wartha „Flurstücke T. v. 28/1 und 96/3“

Begründung

I. Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass der Satzungsaufstellung ist die beabsichtigte Einbeziehung des südlichen Teils des Flurstücks 96/3 sowie des nördlichen Teil des Flurstücks 28/1 der Gemarkung Wartha am nördlichen Ortsrand von Wartha 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 Wartha geschaffen werden.

II. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung, bestehendes Planungsrecht



Die einbezogene Fläche ist städtebaulich durch die angrenzende Bebauung (Gehöfte, Schulmuseum, teilweise ein- und zweigeschossige Einzelhäuser) im Süden und Osten geprägt. Der Baugebietscharakter entspricht dem eines Dorfgebietes.

Warthaer Dorfstraße – Blick nach Westen vom Geltungsbereich aus

Für die Gemeinde Malschwitz liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Die Ergänzungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Im Osten in mindestens ca. 4.500 m Entfernung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Quitzdorf und Kollmer Höhen“. Der gesamte Ortsteil Wartha liegt im SPA-Gebiet Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Hering von der Biosphärenreservatsverwaltung ist dadurch kein zusätzliches Verfahren notwendig. Die Beteiligung der Biosphärenreservatsverwaltung erfolgt im Satzungsverfahren der Ergänzungssatzung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ liegt ca. 390 m südlich des Geltungsbereichs. Durch die Aufstellung der Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogel-schutzgebieten.

Die Erschließung ist über die Warthaer Dorfstraße sowie den davon abgehenden Stichweg 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 für eine Wohnbebauung durch Einbeziehung der Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage zu schaffen. Durch die Ergänzung des unbeplanten Innenbereichs um einen Teil eines Außenbereichsflurstücks wird die Bildung eines einheitlichen und geschlossenen Ortsrandes in diesem Bereich bezweckt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 1 richtet sich nach § 34 BauGB, d.h. es gilt das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB.

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

IV. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Satzungsgebietes ist über die Warthaer Dorfstraße gesichert. Der von der Warthaer Dorfstraße abgehenden Stichweg auf dem Flurstück 96/3 der Gemarkung Wartha befindet sich Privateigentum. Die öffentliche Widmung des Weges als beschränkt öffentlich ist durch die Gemeinde Malschwitz begleitend zum Satzungsverfahren der Ergänzungssatzung erfolgt.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die erforderlichen Medien liegen in der Warthaer Dorfstraße an. Die vorhandene Medientrasse für die Trinkwasserversorgung über die Flurstücke 28/1 und 96/3 der Gemarkung Wartha soll für die weitere Bebauung genutzt werden und sind über Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträgers (Kreiswerke Bautzen) gesichert.

Die Löschwasserversorgung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist ebenfalls sichergestellt durch einen Hydranten im Bereich der Warthaer Dorfstraße Nr. 32.

V. Wesentliche Auswirkungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (ca. 0,18 ha) ist zum einen durch die Stichstraße (Teil von Flurstück 96/1, ca. 360 m²) von der Warthaer Dorfstraße ausgehend zu anderen durch Gartenland mit einzelnen randständigen Gehölzen (Teil von Flurstück 28/1, ca. 610 m²) sowie als aufgelassenes Gartenland (Teil von Flurstück 96/3, ca. 790 m²) charakterisiert. Der Biotopwert für das gesamte Areal ist als gering bis mittel einzustufen.



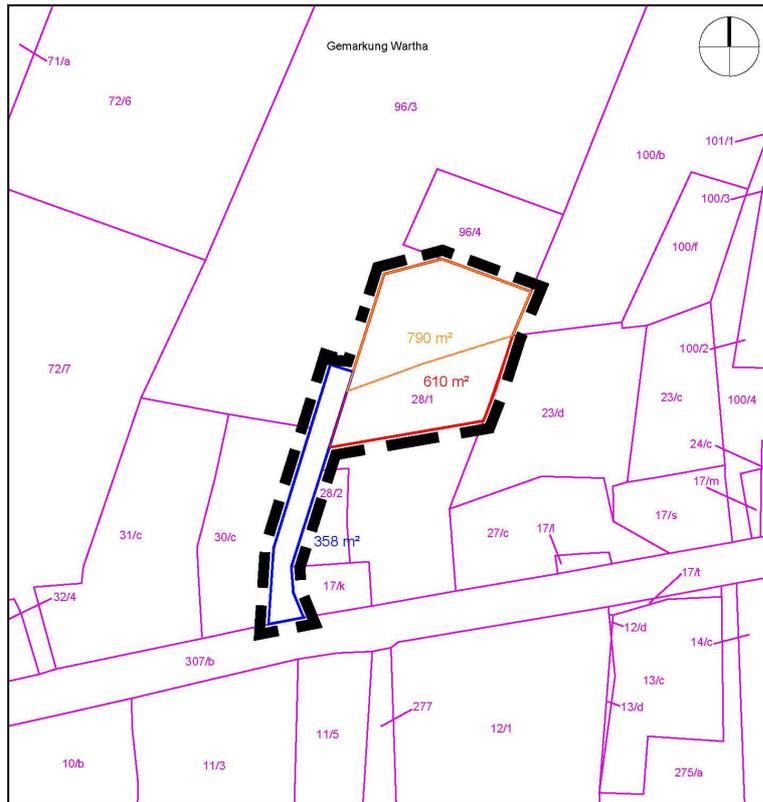
Aufgelassenes Gartenland mit Gehölzbestand und angrenzendem Stichweg im Hintergrund das Schulmuseum (Flurstück 96/3, Gemarkung Wartha)



Gartenland mit randständigen Gehölzbestand (Flurstück 28/1, Gemarkung Wartha)

Der südliche Teil des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 28/1 (ca. 610 m²) wird als Garten- und Grabeland entsprechend der Handlungsempfehlung mit einem Biotopwert von 10 bewertet. Die einzelnen randständigen Gehölze sind dem Garten zuzurechnen.

Dagegen wird für den nördlichen Teil des Geltungsbereich der Gehölzbestand bei der Bewertung berücksichtigt und die Fläche als Garten, welcher der Sukzession überlassen wurde und nun mit vor allem Robinien und einzelnen Pappeln bestanden ist bzw. war und auf welchem Bauschutt gelagert ist bzw. wurde, mit einem Biotopwert von 15 (Aufgelassener Garten, Vorwaldstadium) bewertet.



Der nördliche Teil des Satzungsgebiet (Teil von Flurstück 28/1 und 96/3, 790 m² und 610 m², insgesamt 1.400 m²) liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden.

Übersichtsplan Satzungsgebiet

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. Der direkte Ausgleich über Entsiegelung ist nicht möglich, weil keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

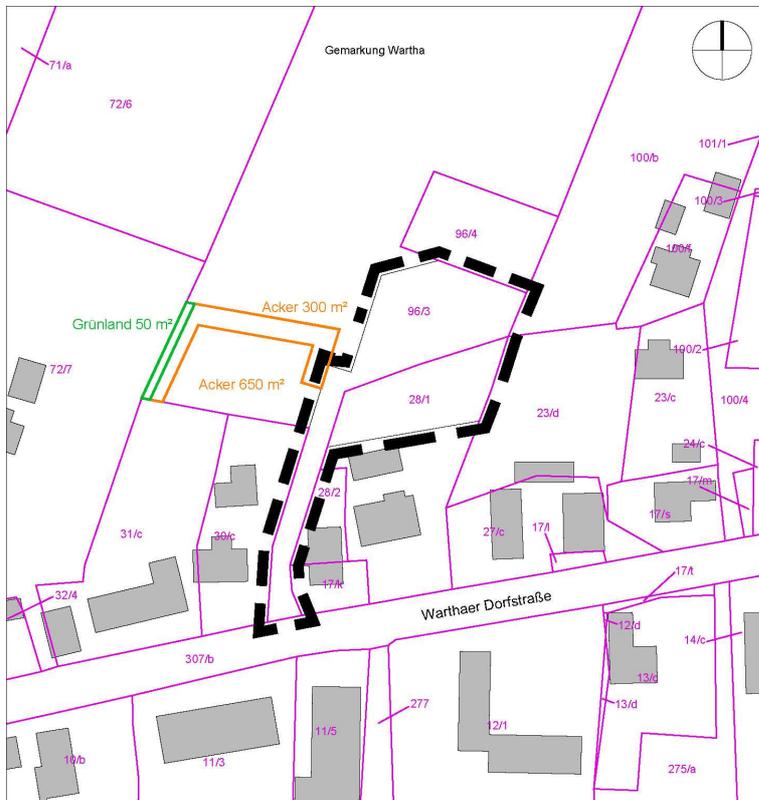
Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biotyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW) (Planungswert)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE _{Mind.} (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE _{Mind.})
1	948	Garten- und Grabeland (Flurstück 28/1)	10	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	2	0,061	0,12	A	
2	948 783	Garten- und Grabeland (aufgelassen) Vorwaldstadium (Flurstück 96/3)	15	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	7	0,079	0,55	A	
					Gesamtsumme			0,140	0,68		
											0,68

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE mind. (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x) P&LL	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-36)	Fläche [ha]	WE Kompensations-Bio (Sp. 38 x 37)	WE Kompensationsüber- schuss (+) bzw. Defizit (-) WE (über/unter) (Sp. 38-39)
1	948	Garten- und Grabeland (Flurstück 28/1)	10	M1	81	A: Intensiv genutzter Acker	5					
2	948 783	Garten- und Grabeland, Vorwaldstadium (Flurstück 96/3)	15		651	Z: Feldhecke		22	17	0,030	0,51	
					413	A: Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10					
					651	Z: Feldhecke		22	12	0,005	0,06	
				M2	81	A: Intensiv genutzter Acker	5					
					948 / 412	Z: extensiv genutztes Garten		16	11	0,030	0,33	
Σ WE mind.			0,68							0,065	0,90	0,23

Als Maßnahme zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 96/3 in der Gemarkung Wartha eine Feldhecke (insgesamt ca. 350 m²) zur Einbindung der Ortslage in die freie Landschaft sowie als Abgrenzung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt sowie der durch die Feldhecke abgrenzten Ackerfläche als Garten genutzt und die Hälfte dieser Fläche extensiv bewirtschaftet (ca. 325 m²).

Die Kompensationsfläche liegt südwestlich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung. Die Ausgleichsfläche zur Umsetzung der Maßnahme **M1: Feldhecke** ist im Bestand zum einen als intensiv genutzter Acker (300 m²) im nördlichen und östlichen Teilbereich, zum anderen als intensiv genutztes Dauergrünland (50 m²) im westlichen Randbereich charakterisiert. Dagegen stellt sich die Fläche zur Umsetzung der **M2: Extensiv genutzter Garten** ausschließlich als intensiv genutzter Acker (insgesamt 650 m²) dar. Der geplante extensiv genutzte Garten wird mit einem Planungswert von 16 bewertet, dies ist der Mittelwert zwischen Garten- und Grabeland (10) sowie extensiv bewirtschafteten Grünland (22) und begründet sich durch die geplante gärtnerische Nutzung aber in extensiver Weise.



Übersichtsplan
Vorwert der Ausgleichsflächen



Blick auf die Kompensationsfläche von Norden (Flurstück 96/3, Gemarkung Wartha)
Im Vordergrund die Ackerfläche und im Hintergrund das intensiv genutzte Dauergrünland

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme **M1: Feldhecke** ist eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit einer Breite von 5 m aus heimischen frucht- und dornentragenden Gehölzen anzulegen. Die Feldhecke ist mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch bzw. Baum je 1,5 m² zu pflanzen. Der genaue Verlauf der Hecke ist ebenso wie die zu pflanzenden Sorten mit dem Eigentümer der Fläche abzustimmen. Die Fläche soll begleitend zum Satzungsverfahren in Privateigentum des Vorhabenträgers übergehen.

Die Ausgleichsmaßnahme **M2: Extensiv genutzter Garten** ist durch Einsaat einer Saatgutmischung regionaler Herkunft anzulegen. Zur Bestandssicherung des Grünlandes (Vermeidung von Ruderalisierung und Verbuschung) ist das Extensivgrünland 2 x pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15. Juli) möglichst abschnittsweise zu mähen oder zu beweiden. Mit der Maßnahme wird eine Funktionsaufwertung des Bodenhaushalts durch Nutzungsextensivierung sowie Schutz der Böden vor mechanischer und chemischer Beanspruchung und Erosion angestrebt, um die Ertragsfunktion der anstehenden Böden langfristig zu erhalten und zu sichern. Die Fläche soll begleitend zum Satzungsverfahren in Privateigentum des Vorhabenträgers übergehen.

Als Kompensation für die Ergänzungssatzung Wartha „Flurstücke T. v. 28/1 und 96/3“ wird ein Ausgleich von **insgesamt 675 m²** festgelegt.

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass der Eingriff durch die geplante Maßnahme ausgeglichen werden kann. Neben dem o.g. Biotopwert sind die Maßnahmen darüber hinaus auch von funktionaler Bedeutung für den Boden, das Landschaftsbild und den Biotopverbund.