ERGÄNZUNGSSATZUNG DREHSA „AN DER SCHÄFEREI“

ENTWURF

Gemarkung: **Drehsa**
Gemeinde: **Stadt Weißenberg**
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 28. März 2017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 03.03.2014 (SächsGVBl. S 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (Sächs-GVBl. S. 652)

Ergänzungssatzung Drehsa „An der Schäferei“

Die Stadt Weißenberg 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 das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und der Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) folgende Ergänzungsatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Ergänzung gemäß § 34 Absatz 4 BauGB umfasst einen Teil des Flurstücks 19/11 der Gemarkung Drehsa. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2.000) 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 In-Kraft-Treten

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

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

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist außerhalb des Geltungsbereiches auf dem südöstlichen Teil des Flurstücks 19/11 der Gemarkung Drehsa eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind auf einer Fläche von insgesamt mindestens 1.000 m² mindestens 8 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten in Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche zu pflanzen (Mindestqualität: 3xv m.B. StU 10-12 cm) und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft extensiv als Streuobstwiese zu bewirtschaften (2-mal jährliche Mahd, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni oder extensive Beweidung). Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Im Falle der Beweidung der Ausgleichsfläche (zum Beispiel mit Rindern) ist zur dauerhaften Sicherung der Pflanzungen zusätzlich die Erforderlichkeit besonderer Schutzvorkehrungen (Verbissschutz, Umzäunung etc.) zu prüfen und ggf. umzusetzen.

In Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB wird zur Sicherung der Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahme eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer der Fläche und der Stadt Weißenberg getroffen.

Stadt Weißenberg, den …

Der Bürgermeister

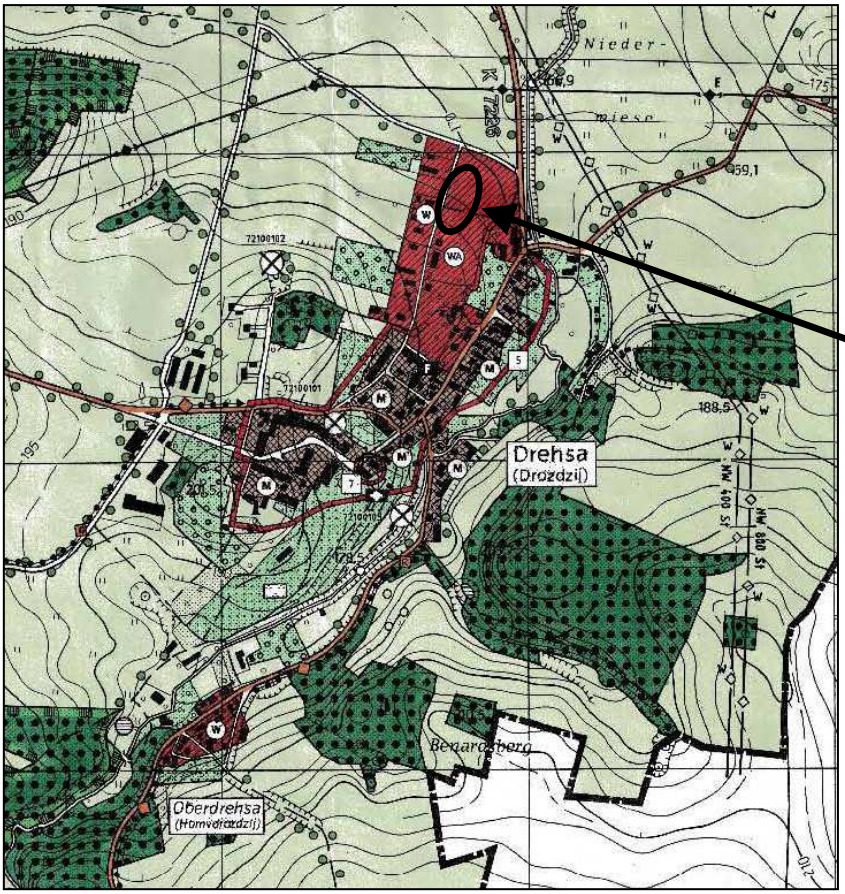
Ergänzungssatzung Drehsa „An der Schäferei“

Begründung

I. Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung
Anlass der Satzungsaufstellung ist die beabsichtigte Einbeziehung eines Teils des Flurstücks 19/11 der Gemarkung Drehsa entlang der Straße „An der Schäferei“ im Norden des Ortsteils Drehsa 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 Drehsa geschaffen werden.

II. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung, bestehendes Planungsrecht
Die einbezogene Fläche ist städtebaulich durch die angrenzende Bebauung: ein- und zweigeschossige Einzelhäuser im Westen und Süden geprägt. Der Baugebietscharakter entspricht dem eines Wohngebietes.



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenberg weist den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Ergänzungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug Flächennutzungsplan Stadt Weißenberg

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete im mittleren Umfeld des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung.

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 Gebiet „Täler um Weißenberg“ befindet sich in ca. 1.900 m Mindestabstand östlich des Plangebietes ebenso wie das nächstgelegene SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ in ca. 240 m Mindestabstand.

Die Erschließung ist über die Straße „An der Schäferei“ 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, die vorhandene Bebauung entlang An der Schäferei durch Einbeziehung der Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage zu ergänzen. Durch die Ergänzung des unbeplanten Innenbereichs um Außenbereichsflurstücke wird die Bildung eines einheitlichen und geschlossenen Ortsrandes in diesem Bereich bezweckt.

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

Blick über die Straße „An der Schäferei“ nach Süden, Geltungsbereich der Ergänzungsseite auf der linken Straßenseite

IV. Erschließung

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Satzungsgebietes ist über die vorhandene Straße „An der Schäferei“ gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsmedien (Elt, Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser) liegen in der Straße „An der Schäferei“ an.

Die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist durch die Stadt Weißenberg sichergestellt.

V. Wesentliche Auswirkungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (ca. 0,43 ha) ist als intensiv genutztes Dauergrünland gekennzeichnet. Der Biotopwert ist als nachrangig einzustufen.

Intensiv genutztes Dauergrünland im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Das Satzungsgebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden.

Als Maßnahme zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf dem südöstlichen Teil des Flurstücks 19/11 in der Gemarkung Drehsa auf einer Flächen von mindestens 1.000 m² eine Streuobstwiese gepflanzt.

Bei einem Flächenbedarf von ca. 120 m² pro Baum sind 8 Bäumen zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander sowie zwischen den Reihen soll mindestens 10 m betragen. Die genauen Standorte sind ebenso wie die zu pflanzenden Sorten der Obstbäume mit dem Eigentümer der Fläche abzustimmen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im Falle der Beweidung der Ausgleichsfläche (zum Beispiel mit Rindern) ist zur dauerhaften Sicherung der Pflanzungen zusätzlich die Erforderlichkeit besonderer Schutzvorkehrungen (Verbissschutz, Umzäunung etc.) zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Kompensationsfläche südöstlich des Geltungsteilbereichen der Ergänzungssatzung

Die Fläche befindet sich im Privateigentum des Bauherrn / Vorhabenträger. Mit dem Eigentümer der Fläche und der Stadt Weißenberg wird ein Vertrag über die Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahme geschlossen und den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.

Als Kompensation für die Ergänzungssatzung Drehsa „An der Schäferei“ wird ein Ausgleich von 8 Obstbäumen bzw. 1.000 m² festgelegt.

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.

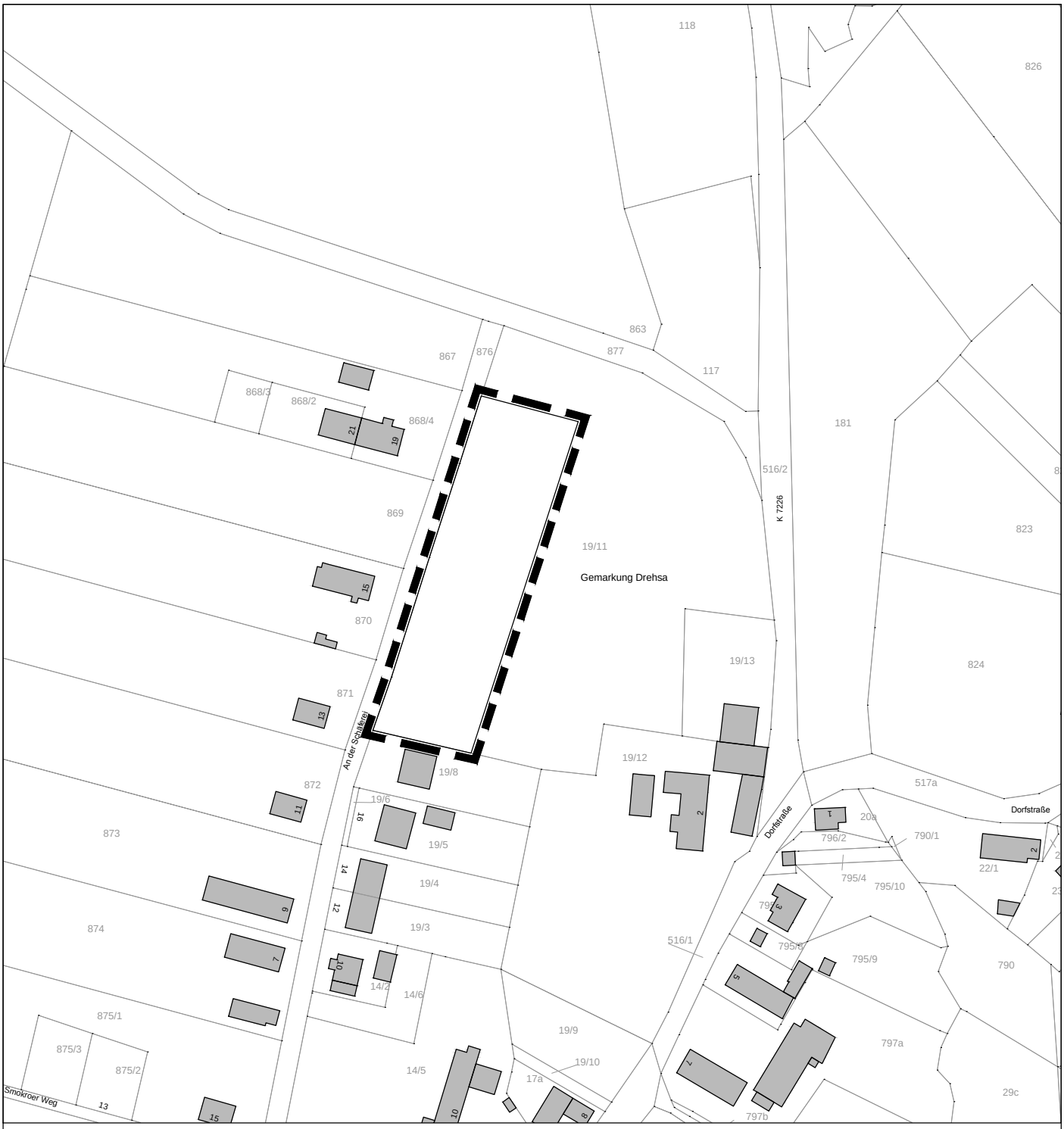
Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustands-wert (ZW) (Planungswert)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensations-bedarf (WE Mind.)
1	413	Intensiv genutztes Dauergrünland	10	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	2	0,43	0,86	A	
					Gesamtsumme			0,43	0,86		
											0,86

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) Flst.	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop: Z =Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE Kompensation Bio (Sp. 36 x 37)	WE Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE Über./Def. (Sp. 38-30)
1	413	Intensiv genutztes Dauergrünland	0,86	M1	413	A: Intensiv genutztes Dauergrünland	10					
					67	Z: Streuobstwiese		22	12	0,100	1,20	
		ΣWE Mind.	**0,86**							0,100	**1,20**	
												0,34

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.



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Ergänzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Projekt:

Ergänzungssatzung Drehsa "An der Schäferei"

Planbezeichnung:

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Lage:

T.v. Flst. 19/11, Gemarkung Drehsa

Planungsträger:
Stadt Weißenberg
August-Bebel-Platz 1
02627 Weißenberg

geprüft:

Datum:

Unterschrift, Stempel

Planung:

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
FRIEDHOFSTRAßE 2 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

geprüft:

28.03.2017

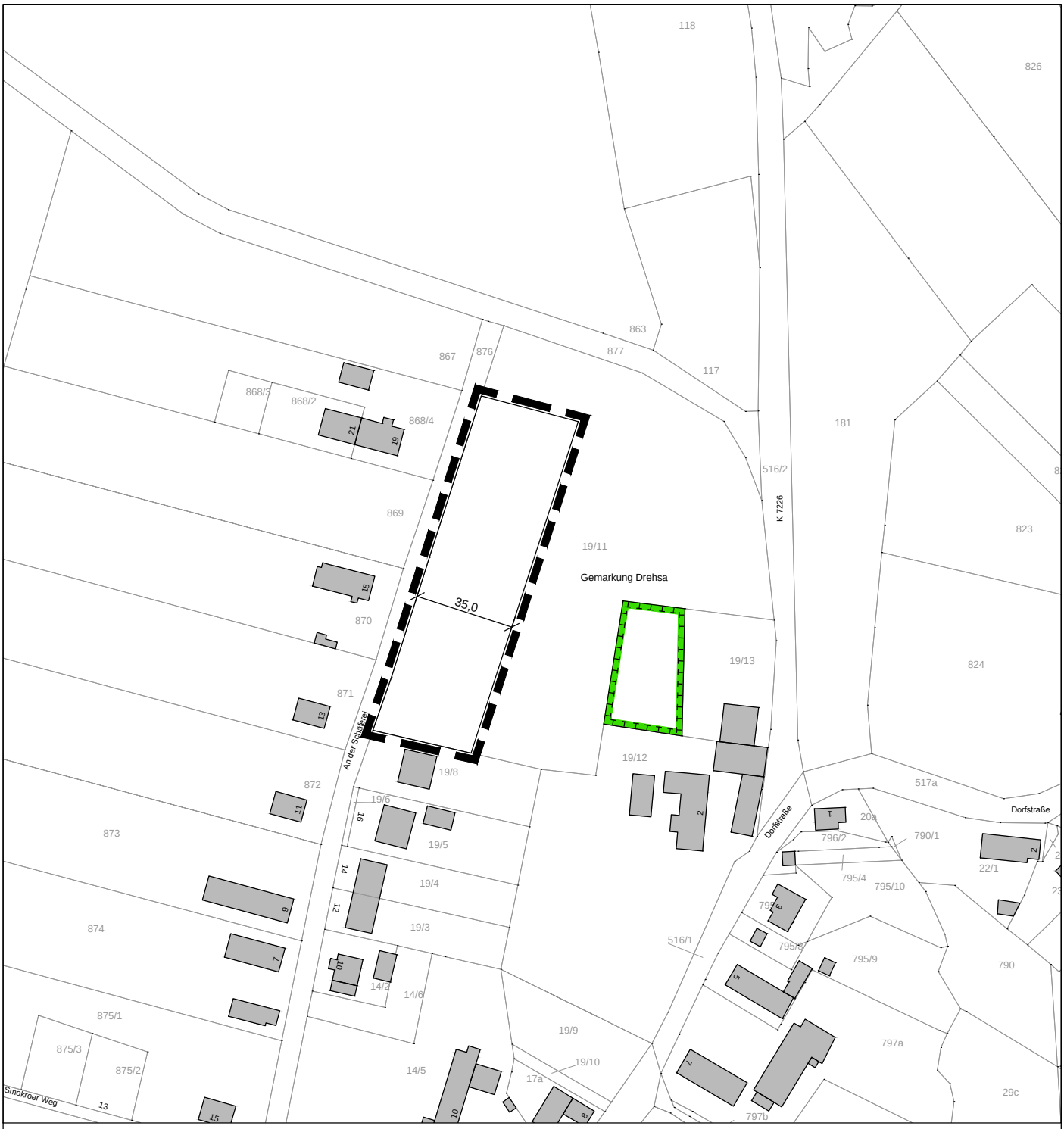
Datum:

Unterschrift, Stempel

LPH:
ENTWURF

gez.:	Blattgröße:	Datum:	DIN:
BT / ML	B/H = 210 / 297 (0.06 m²)	28.03.2017	A4
Projektnr.:	**Maßstab:**	**FB / LPH / Plannr.:**	**Index:**
F17028	1:2.000	**F 2 L01**	**-**

Dateipfad: M:\Drehsa\F17028_ES An der Schäferei\09_Zeichnungen\3. Entwurf\170328_ES_Drehsa_Schäferei



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Ergänzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Projekt:
Ergänzungssatzung Drehsa "An der Schäferei"

Planbezeichnung:
Lageplan

Lage:
T.v. Flst. 19/11, Gemarkung Drehsa

Planungsträger:
Stadt Weißenberg
August-Bebel-Platz 1
02627 Weißenberg

geprüft:

Datum:

Unterschrift, Stempel

Planung:

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

geprüft:
28.03.2017
Datum:
Unterschrift, Stempel

LPH:
ENTWURF

gez.:	Blattgröße:	Datum:	DIN:
BT / ML	B/H = 210 / 297 (0.06 m²)	28.03.2017	A4
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F17028	1:2.000	**F 2 L01**	**-**

Dateipfad: M:\Drehsa\F17028_ES An der Schäferei\09_Zeichnungen\3. Entwurf\170328_ES_Drehsa_Schäferei