

Stadt Elstra



VORHABEN:

Begründung zur Ergänzungssatzung Flst. -Nr. 282/24, Gemarkung Elstra „Hainmühlenweg“

in 01920 Elstra

Teil C

Gemarkung: Elstra

Gemeinde: Stadt Elstra

Landkreis: Bautzen

SATZUNG

Aufsteller:

Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

in der Fassung vom 26. August 2019

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Landesrecht

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)

- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen
- (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

2. Anlass und Ziel für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Stadt Elstra beabsichtigt mit der Satzungsaufstellung die Einbeziehung der westlich an die Hainmühlenstraße angrenzenden Flächen, nach den Bestimmungen des BauGB, in den Innenbereich.

Mit der Ergänzungssatzung soll die Fläche zum Zwecke der Wohnnutzung in den Innenbereich einbezogen und der Ortsrand verdichtet, geschlossen und abgerundet werden.

3. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung

Die materielle Voraussetzung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist § 34 Abs. 4 und 5 BauGB.

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist Voraussetzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs besteht.

Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB vorliegen.

Für die Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Die Umweltprüfung, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (mit Ausnahme des § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB) und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB sind entbehrlich; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs.6 BauGB sowie Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB als auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs.2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben und werden nachfolgend erläutert.

4. Satzungsgebiet und örtliche Situation

4.1 Lage im Siedlungsgebiet

Die Stadt Elstra liegt naturräumlich im Nordwestlausitzer Hügelland und damit im Übergangsbereich zwischen Oberlausitz und der flachen Teichlandschaft der Lausitz.

Elstra befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises Bautzen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrandgebiet der Gemeinde.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.450 m².

Die einbezogene Fläche ist städtebaulich überwiegend durch die gegenüberliegende und umliegende Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern geprägt. Die Nutzungen der umliegenden Flächen zielen auf eine Wohngebietsnutzung ab.

Im Süden des Geltungsbereiches grenzt eine Fläche mit Sondergebietsnutzung (Seniorenzentrum „Am Stadtpark“) an.

Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die zu überplanende Fläche befindet sich auf einer Teilfläche des Bahnhofes Elstra, dessen Funktion seit mehreren Jahrzehnten eingestellt ist. Gebäudefläche und Bahnanlagen wurden rückgebaut.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist über den Hainmühlenweg gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser und Telekom) kann gesichert werden und erfolgt weitestgehend über den Hainmühlenweg.

Die Leitungsträger wurden in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen und konnten ihre Stellungnahme zum Vorhaben abgeben. Die Hinweise zur Erschließung wurden in den Satzungstext eingearbeitet.

Detaillierte Abstimmungen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen für die einzelnen Leitungsträger sind dem in der Satzung nachgeordnetem Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen und Verbänden noch verbindlich festzulegen.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu der geplanten Ergänzungsfläche ist über vorhandene öffentliche Straßen gewährleistet. Die Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass sie von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden können.

6. Radonschutz / geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen dem LfULG keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das uns 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.

Des Weiteren wurden seitens des LfULG wichtige Hinweise zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen im Gebiet gegeben, welche für den Baugrund und die Problematik – Versickerung von Niederschlagswasser – entscheidend sind.

Entsprechend Hinweise dazu wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert.

7. Schutzgebiete / -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten, gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) sind im Plangebiet, sowie im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des LSG „Westlausitz“. Weitere Schutzgebiet im Sinne des SächsNatSchG sind nicht vorhanden.

Für die Ausgliederung des Geltungsbereiches Ergänzungssatzung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ wurde ein Ausgliederungsantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt. Das Ausgliederungsverfahren ist mit der Veröffentlichung der „Verordnung des Landratsamtes Bautzen zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“ vom 29. Mai 2019 für den Geltungsbereich der Satzung, im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14 vom 16. August 2019 abgeschlossen.

8. Umweltverträglichkeit

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf einer Teilfläche des ehemaligen Bahnhofes von Elstra. Gebäude und Bahnanlagen wurden rückgebaut die Flächen entsiegelt. Teilbereiche sind stark verdichtet und / oder mit Schotter durchzogen.

Auf der Fläche hat sich sukzessive eine sehr artenarme lückige Ruderalvegetation entwickelt mit Arten wie Breitwegerich, Goldrute, Schafgarbe und Rainfarn. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Natursteinmauer.

Auf der Fläche wächst ein Obstbaum. An den westlichen Teil der Fläche grenzt eine Gehölzfläche.

Der Biotopwert des Geltungsbereiches ist insgesamt als relativ gering einzustufen. Die mit Schotter durchzogenen Flächen sowie die Natursteinmauer sind potentieller Lebensraum für die Zauneidechse.

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 2 SächsNatSchG dar.

Für die Ergänzungssatzung wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Dieser Eingriff bedeutet:

- den Verlust der Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna (Zerschneidung von Lebensräumen),
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Der Obstbaum auf dem Grundstück kann aufgrund der Lage innerhalb der potentiellen Baufläche nicht erhalten werden, ist jedoch durch Ersatzpflanzung auszugleichen.

Die angrenzende Gehölzfläche ist zwingend zu erhalten.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff im Außenbereich ist die Pflanzung von 8 standortgerechten Bäumen sowie die Anlage von 160 m² Feldgehölz-Hecke mit einer Mindestbreite von 3 m auf dem Flurstück, welches der Ergänzungssatzung unterliegt oder unmittelbar angrenzend, vorgesehen.

Die Anlage der Hecke wird zur Begrenzung der Grundstücke empfohlen. Damit werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Wohnbaufläche in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

Für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich sind nördlich des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück der Stadt Elstra 282/24 Gemarkung Elstra, drei Lesesteinhaufen zu errichten, welche als Habitat für die Zauneidechse dienen sollen.

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	13
FE-Nr.	Code	Biotyp (Vor Eingriff) Aufwertung Abwertung	Ausgangswert (AW)	FE-Nr. NEU Code	Biotyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [qm]	WE Wert NEU WE Mind. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs- bedarf (WE Mind. A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind. E)
FE 1	42100	Ruderalflur trocken warmer Standort, artenarm, stark verdichtet, teils Kies- und Schotterfläche vormals Bahngelände 6.450 m ² , Trockenmauer mit einem Obstbaum	10	91200	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	3	2.580 m ² (GFZ 0,4)	7.740	-	-	7.740
				94800	Garten- und Grabeland mit Gehölzbestand, Trockenmauer bleibt erhalten	11	-1	3.870	- 3.870	-	-	- 3.870
											WE Mind. E (Gesamt)	Σ 3.870,00

Formblatt II: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz (nur Fall B)

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion (vgl. A 2)	Funktionsminderungs- faktor (FM)	Fläche [m²]	WE _{Mind. Funkt. A bzw. E} (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwer- tungsfaktor (FA)	Fläche [m²]	WE _{Aufwert. Funkt. A} (Sp. 21 x 22)	WE _{Aufwert. Funkt. E} (Sp. 21 x 22)	WE _{Funktionsaus- gleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-)} WE _{Funkt. A} (Sp. 23-18A)	WE _{Funktionsersatz- überschuss (+) bzw. Defizit (-)} WE _{Funkt. E} (Sp. 24-18E)
AUSGLEICH												
FE 1	Lebensraumfunktion, pot. Lebensraum Zauneidechse, nur offene Schotterflächen	Mind. 1,0 Verl.: 1,0	50,0 50,0	50,0 50,0 Σ 100,0	-	Herstellung von 3 Lesesteinhau- fen auf dem Flurstück der Stadt Elstra 282/24 Gemarkung Elstra, welche als Habitat für die Zaune- idechse dienen sollen	1,0	100	100	-		
ERSATZ												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
										Σ 100		-

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

- entfällt – kein biotopbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biototyp	Übertrag WE _{Mind. 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 _{Ausgleichsüber- schuss (+) bzw. Defizit (-) WE_{Ausgleich Über/Def.} (Sp. 38-30)}
			Σ WE _{Mind. A}									Σ -

Formblatt IV: Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag Σ WE Mind. E (Gesamt) (Sp. 13)	Maßn. Nr. (... bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop/ Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [qm]	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A (Sp. 25)	Übertrag WE Funkt. E (Sp. 26)	Übertrag WE Ausgleich Über./Def. (Sp. 39)	WE Ersatz (Gesamt) (Fall A: Sp. 51+54 Fall B: Sp. 51+52+53+54)
FE 1	91200	Wohngebiet, ländlich geprägt	3.870	E 1	65100	Feldgehölzhecke	10								
					64100	Einzelbaum 8 Stück à 30 m ²	10	19	9	160	1.440				
								21	11	240	2.640				
											Σ 4.080	0	0	0	
			Σ 3.870				 								4.080

Fazit:

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass der Eingriff durch das festgesetzte Pflanzgebot sowie durch entstehendes Garten- und Grabeland und Grünflächen kompensiert werden kann.

9. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Mit der Satzung wird die Schaffung von Baurecht auf Teilen des Flurstückes 282/24 am Hainmühlenweg angestrebt. Das Vorhaben kommt der ständigen Nachfrage nach Bauland innerhalb der Stadt Elstra entgegen und wirkt sich letztendlich positiv auf die Einwohnerzahl der Stadt und das Verbleiben junger Familien aus.

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung zieht die Stadt Elstra im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein.

In der Satzung wurden dazu die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den im Baurechtsplan „Hainmühlenweg“ ausgewiesenen Teil des Flurstückes 282/24 der Gemarkung Elstra.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

Begründung: Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Allgemein gilt: ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegt bzw. wenn innerhalb des Geltungsbereichs die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erfüllt sind.

Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der vormaligen sowie der angrenzenden und umliegenden Bebauung entsprechend anthropogen und siedlungsräumlich vorgeprägt.

Weitere Voraussetzungen sind, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dazu wurden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

§ 3 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und § 9 Abs.1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden. Ausnahme ist die Artenschutzmaßnahme.

§ 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte möglichst auf den Grundstücken versickert werden.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich sind, innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung oder unmittelbar angrenzend, 8 standortgerechte Bäume zu pflanzen sowie 160 m² Feldgehölz-Hecke mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzenliste).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes vorzunehmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Abgehende Ersatzpflanzungen sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich grenzende Gehölzfläche ist zwingend zu erhalten.

Begründung: Mit der Festsetzung bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung der Grundstücke gewahrt. Die Auswahl an Pflanzmöglichkeiten und Gehölzen bietet die Möglichkeit, eigene Vorstellungen der Grundstücksgestaltung mit der Verwendung gebietsheimischer Pflanzen zu verbinden und so einen gestalterischen und ökologisch relevanten Ausgleich zu schaffen.

Durch die Festsetzung zur räumlichen Einordnung wird der Außenbereich optisch und funktional von den Siedlungsflächen abgegrenzt. Die bereits vorhandene angrenzende Gehölzfläche bietet einen etablierten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Der Flächenerhalt sichert die Erhaltung dieses Lebensraumes.

Für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich sind nördlich des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück der Stadt Elstra 282/24 Gemarkung Elstra, drei Lesesteinhaufen zu errichten, welche als Habitat für die Zauneidechse dienen sollen.

Begründung: Mit dieser Maßnahme wird der Eingriff in den potentiellen Lebensraum der Zauneidechse kompensiert. Es werden, dem Bestand entsprechend, gleichwertige Habitate geschaffen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Ergänzungssatzung wird eine Teilfläche des Flurstückes 282/24 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Elstra einbezogen.

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs.1 BauGB und den getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB regelt.

Die Zulässigkeit der einzelnen Bebauung ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Dabei sind die in der Satzung getroffenen Festsetzungen anzuwenden, die Hinweise sind zu beachten.

Die festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist umzusetzen. Entsprechend der allgemeinen Begrünungspflicht sind die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die Zuwegung und Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt ausgehend vom öffentlichen Straßenraum des Hainmühlenweges aus.

Zur Absicherung der jeweiligen Erschließung sind zwischen der Stadt Elstra, den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen und Maßnahmen vertraglich zu binden.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 6.450 m² erweitert. Zusammenfassend wird mit der Satzung eine Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen; eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht; den Darstellungen der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen, sowie den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer adäquaten Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

Anlage:

Bestandsplan - Biotoptypen