Ergänzungssatzung

Gartenstraße

Lichtenberg

Teil Flurstück 445

1. Ausfertigung

Lichtenberg, den 02.11.2010

Mögel
Bürgermeister

Gemeinde Lichtenberg * Bürgermeister *

ERGÄNZUNGSSATZUNG GARTENSTRASSE

T. v. FLST. 445 GEMARKUNG LICHTENBERG

SATZUNG

Gemeinde: Lichtenberg
Landkreis: Bautzen

Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0 - Fax: 03528/4196 29

Lichtenberg, 20. August 2009

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 12. Dezember 2008, GVBl. S. 866, Fassung gültig ab 01.01.2009

Ergänzungssatzung Gartenstraße
T. v. Flst. 445 Gemarkung Lichtenberg

§ 1 **Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das T. v. Flst. 445 Gemarkung Lichtenberg. 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 **Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)**

1. **Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,2.
Eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist unzulässig.

2. **Pflanzbindung / Pflanzgebote**

pfb Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzfläche (Hecke zum Tal des Lichtenberger Wassers) ist zu dauerhaft erhalten.

pfg 1 **Heckenpflanzung auf Flst. 445 Gemarkung Lichtenberg**

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs der Satzung ist die vorhandene freiwachsende Hecke mit heimischen standortgerechten Sträuchern (siehe Pflanzenauswahlliste, Pflanzqualität: Str 2xv., h 60 – 100 cm, 1 Str./1,5 m²) auf einer Fläche von ca. 260 m² zu ergänzen.

pfg 2 **Einzelbaumpflanzung**

Je 450 m² Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer hochstämmige Laub- oder Obstbaum (siehe Pflanzenauswahlliste, Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung) zu pflanzen.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

§ 3 **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

Kommunale Gehölzschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Gehölz- und Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Lichtenberg vom 19.12.1997 ist zu beachten.

Pflanzenauswahlliste : Gehölzarten für Pflanzgebote:

Hochstämme :

Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Kirsche
Pyrus ssp.	Birne, einheimische Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Obstbaum-Hochstämme	

Sträucher :

Carpinus betulus	Hainbuche
Salix auritea	Ohrweide
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Meldepflicht bei Bodenfunden

Bei Bodenfunden einschließlich bearbeiteter Natursteine besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Der Fund ist vor Verlust zu schützen, Umsetzung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 23 SächsVermGeoG besonders geschützt.

Schutzabstände zu Versorgungsleitungen

Mindestabstand von	zu	in m
Großkronige Bäume	Elt-Kabel	2,5 m
Kleinkronige Bäume und Sträucher	Elt-Kabel	1,0 m
Bäume	Freileitungen	1,0 m zwischen Endwuchshöhe und Leiterseil
Bebauung und Bepflanzung	Trinkwasserleitung	2,0 m

Ergänzungssatzung Gartenstraße
T. v. Flst. 445Gemarkung Lichtenberg

Begründung

I. Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung
Anlass der Satzungsaufstellung ist die beabsichtigte Einbeziehung der ehemaligen Gärten, derzeit als Grünland genutzten Fläche östlich der Gartenstraße nach den Bestimmungen des BauGB in den unbeplanten Innenbereich der Ortslage Lichtenberg.

II. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung
Die einbezogenen Flächen sind städtebaulich durch die angrenzende Bebauung im Bereich der Gartenstraße sowie der Pulsnitzer Straße mit überwiegender Wohnnutzung geprägt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Bereich der Satzung Wohnbauflächen aus. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Durch die Aufstellung der Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten.

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, neue Baurechte durch Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu schaffen. Durch die Ergänzung des unbeplanten Innenbereichs um einzelne Außenbereichsflurstücke wird die Bildung eines einheitlichen und geschlossenen Ortsrandes bezweckt.

Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung in die prägende Umgebung einfügt und eine unzuträgliche Verdichtung, die dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden widerspricht, vermieden wird.

Mit der Festsetzung der Pflanzbindung wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert, indem wertgebende Strukturen als Grenze zur freien Landschaft erhalten bleiben. Die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB.

IV. Erschließung
Verkehrserschließung
Die Verkehrserschließung ist über die Gartenstraße gesichert.

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgungsmedien liegen in der Gartenstraße an.

V. Wesentliche Auswirkungen
Die Ergänzungssatzung schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Geltungsbereich. Diese kommt unter Umweltaspekten einer Nutzungsänderung bzw. -intensivierung gleich, die mit folgenden Auswirkungen verbunden ist:

- zusätzliche Versiegelung durch Errichtung von Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen,
- Beseitigung der vorhandenen Biotopstrukturen im Geltungsbereich der Satzung.

Da nahezu die gesamte Fläche der Gemeinde Lichtenberg mit Ausnahme der bebauten Ortslagen (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) im Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz" liegt, wird mit Aufstellung der Satzung gleichzeitig das Ausgliederungsverfahren durchgeführt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (ca. 0,33 ha) ist überwiegend durch eine relativ artenarme, nährstoffreiche Grünlandfläche charakterisiert, die östlich, südlich und westlich von

Wohnbebauung umschlossen wird. Ursprünglich waren hier Gärten vorhanden, die vor mehreren Jahren aufgegeben wurden. Nördlich grenzt die Talaue des Lichtenberger Wassers an, die gegenüber dem Geltungsbereich durch eine dichte mehrreihige Laubgehölzhecke, von Weiden dominiert, abgegrenzt ist. Wertgebender alter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die dichten Gehölze am Übergang zur Talaue des Lichtenberger Wassers sind wertvolle Habitate für Baum- und Heckenbrüter. Seltene und gefährdete Arten sind aufgrund der straßennahen innerörtlichen Lage aber nicht zu erwarten.

Der Biotopwert ist zusammenfassend im Vergleich mit einem verdichteten Siedlungsbestand insgesamt als mittel zu bewerten (Einordnung als Dauergrünland frischer Standorte gemäß der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003). Hochwertig ist die Heckenstruktur am Nordrand des Geltungsbereiches einzuschätzen, deren Erhaltung mittels Pflanzbindung (pfb) festgesetzt ist.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Überbauung und Nutzungsänderung der Grünlandfläche sind die Ergänzung der am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Hecke mit heimischen Laubgehölzen (pfg 1) sowie die Pflanzung von 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je 450 m² Baugrundstücksfläche (pfg 2) innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Pflanzung der Hecke dient darüber hinaus der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, da hiermit eine geschlossene Ortsrandeingrünung gegenüber dem LSG geschaffen wird.

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 ungleichwertiger Kompensation.

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

FE-Nr.	Code	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m²]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensations-bedarf (WE Mind.)
1	CIR 4 1	Dauergrünland frischer Standorte / aufgelassener Garten	10	9 3 200	Einzelhausbebauung mit Gärten	8	2	2.700	5.400		
					Summe						5.400

Wertminderung und biotopbezogene Kompensation

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation

FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE Mind. (Sp. 1-2)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [m²]	WE Kompensation Bio (Sp. 36 x 37)	WE Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE Kompensation (Sp. 38-30)
1	4 1	Dauergrünland frischer Standorte / aufgelassener Garten	5.400		4 1	Dauergrünland	10					
				pfg 1	6 2	Z. Laubgehölzhecke		22	12	260	3120	
					9 3 2	Baugebiet	8					
				pfg 2	6 4	Z. 6 Einzelbäume		22	14	180	2.520	
		Σ WE Mind.	5.400			Summe					5.640	240

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass der Eingriff durch die festgesetzten Pflanzgebote ausgeglichen werden kann.

Ergänzungssatzung Gartenstraße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom29.07.2009 (BGBl. S. 2542), Fassung gültig ab 01.03.2010

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das T. v. Flst. 445 Gemarkung Lichtenberg. 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 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

1. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2

Eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist unzulässig.

2. Pfanzbindung / Pflanzgebote

pfg Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Geh ölzfläche (Hecke zum Tal des Lichtenberger Wassers) ist zu dauerhaft erhalten.

Pfg 1 Heckenpflanzung auf Flst. 445 Gemarkung Lichtenberg

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs der Satzung ist die vorhandene freiwachsende Hecke mit heimischen standortgerechten Str äuchern (siehe Pflanzenauswahlliste, Pflanzqualit ät: Str 2xv., h 60 - 100 cm, 1 Str./1,5 m²) auf einer Fläche von ca. 260 m² zu erg änzen.

Pfg 2 Einzelbaumpflanzung

Je 450 m² Grundst ücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer hochst ämmiger Laub- oder Obstbaum (siehe Pflanzenauswahlliste, Pflanzqualit äten: Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung) zu pflanzen.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzma ßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuf ühren.

§ 3 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise:

Kommunale Gehölzschutzsatzung /

Die Satzung zum Schutz des Gehölz- und Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Lichtenberg vom 19.12.1997 ist zu beachten.

Pflanzenauswahlliste: Gehölzarten für Pflanzgebote:

Hochstämme:		Sträucher:	
Betula pendula	Sandbirke	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Kirsche	Salix auritea	Ohrweide
Pyrus ssp.	Birne, einheimische Sorten	Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Obstbaum-Hochstämme		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Meldepflicht bei Bodenfunden

Bei Bodenfunden einschließlich bearbeiteter Natursteine besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Der Fund ist vor Verlust zu schützen, Umsetzung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 23 SächsVermGeoG besonders geschützt.

Schutzabstände zu Versorgungsleitungen

Mindestabstand

von	zu	in m
Großkronige Bäume	Elt-Kabel	2,5 m
Kleinkronige Bäume und Sträucher	Elt-Kabel	1,0 m
Bäume	Freileitungen	1,0 m zwischen Endwuchshöhe und Leiterseil
Bebauung und Bepflanzung	Trinkwasserleitung	2,0 m

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Lichtenberg hat am 25.3.09 mit Beschluss Nr. VII/1405/04 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Gartenstraße nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.04.2009

Lichtenberg, den 06.04.2009 Christian Mögel Bürgermeister 1

Der Gemeinderat Lichtenberg hat am 12.05.2009 mit Beschluss-Nr.: VII/1409/04 den Entwurf der Ergänzungssatzung Gartenstraße gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Lichtenberg, den 18.05.2009 Christian Mögel Bürgermeister 2

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 04.06.2009 über die Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Lichtenberg, den 03.08.2009 Christian Mögel Bürgermeister 3

Der Entwurf der Ergänzungssatzung Gartenstraße hat in der Zeit vom 15.06.2009 bis einschließlich 16.07.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Gemeindeamt ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lichtenberg, den 03.08.2009 Christian Mögel Bürgermeister 4

Der Gemeinderat Lichtenberg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 26.08.2009 (Beschluss Nr. VII/2009/...) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lichtenberg, den 02.11.2010 Christian Mögel Bürgermeister 5

Die Ergänzungssatzung Gartenstraße ist am 23.06.10 mit Beschluss Nr. VII/2010/041 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Lichtenberg, den 02.11.2010 Christian Mögel Bürgermeister 6

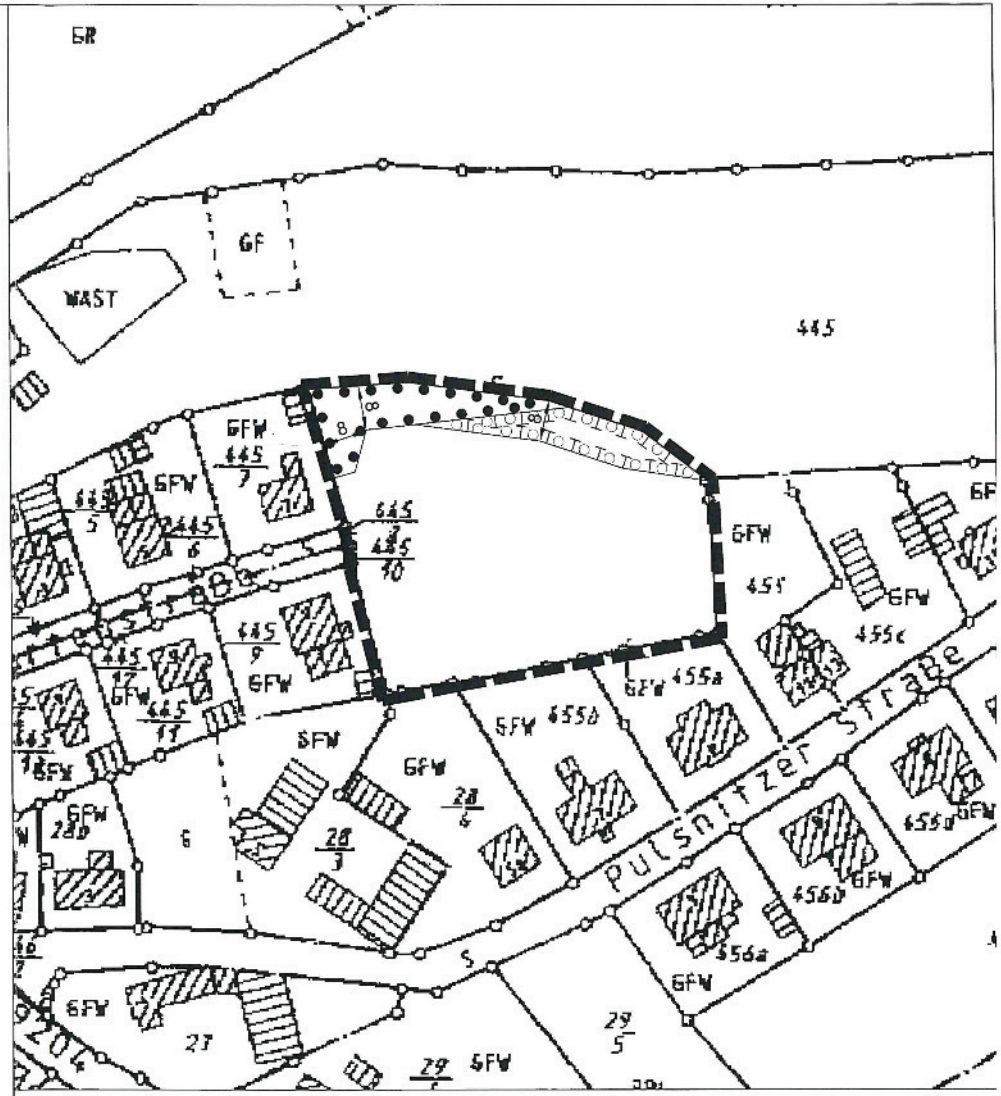
Die Ergänzungssatzung Gartenstraße wird hiermit ausgefertigt.

Lichtenberg, den 02.11.2010 Christian Mögel Bürgermeister 7

Der Beschluss der Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.11.2010 in Kraft getreten.

Lichtenberg, den 02.11.2010 Christian Mögel Bürgermeister 8



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfb)

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

N

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Gartenstraße"

ERGÄNZUNGSSATZUNG "GARTENSTRASSE"

Gemeinde: Lichtenberg
Landkreis: Bautzen

Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel.: 03528 - 41 96 - 0
Fax: 03528 - 41 96 29

Planverfasser

Datum: Lichtenberg, den 16. April 2009

Maßstab: 1:1.000

gez. S. S.