

# Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung  
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR085-2020

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 30.11.2020  
Aktenzeichen:

## Beschlussvorlage

### 1. Änderung der Ergänzungssatzung "Langebrücker Str., T.v. Flstck. Nr. 230/32, OT Liegau - Augustusbad"

- Billigungsbeschluss
- Beschluss zur Offenlage

#### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Liegau - Augustusbad	09.12.2020	Ö				
Stadtrat	16.12.2020	Ö				

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung "Langebrücker Str., T.v. Flstck. Nr. 230/32, OT Liegau - Augustusbad", i.d.F. vom 19.11.2020, wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt nach den Bestimmungen von § 13 BauGB die Offenlage durchzuführen.

Gerhard Lemm  
Oberbürgermeister

**Begründung:**

Es ist eine Planreife erreicht, die den Billigungsbeschluss ermöglicht.

**Anlage/n**

Deckblatt  
Planzeichnung  
Textteil und Begründung

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:</b>
<b>Veranschlagung:</b>	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
<b>Haushaltsstelle:</b>	

<b>Beteiligte Ämter</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Datum</b>	<b>Handzeichen/Name</b>
Bauamt	Zustimmung	24.11.2020	Schellhorn, Uta

# 1. Änderung Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30, OT Liegau-Augustusbad"

**Entwurf**  
in der Fassung vom 19. November 2020



Planungsträger: Große Kreisstadt Radeberg  
Markt 17-19  
01454 Radeberg  
Tel.: 03528 450-0  
[www.radeberg.de](http://www.radeberg.de)



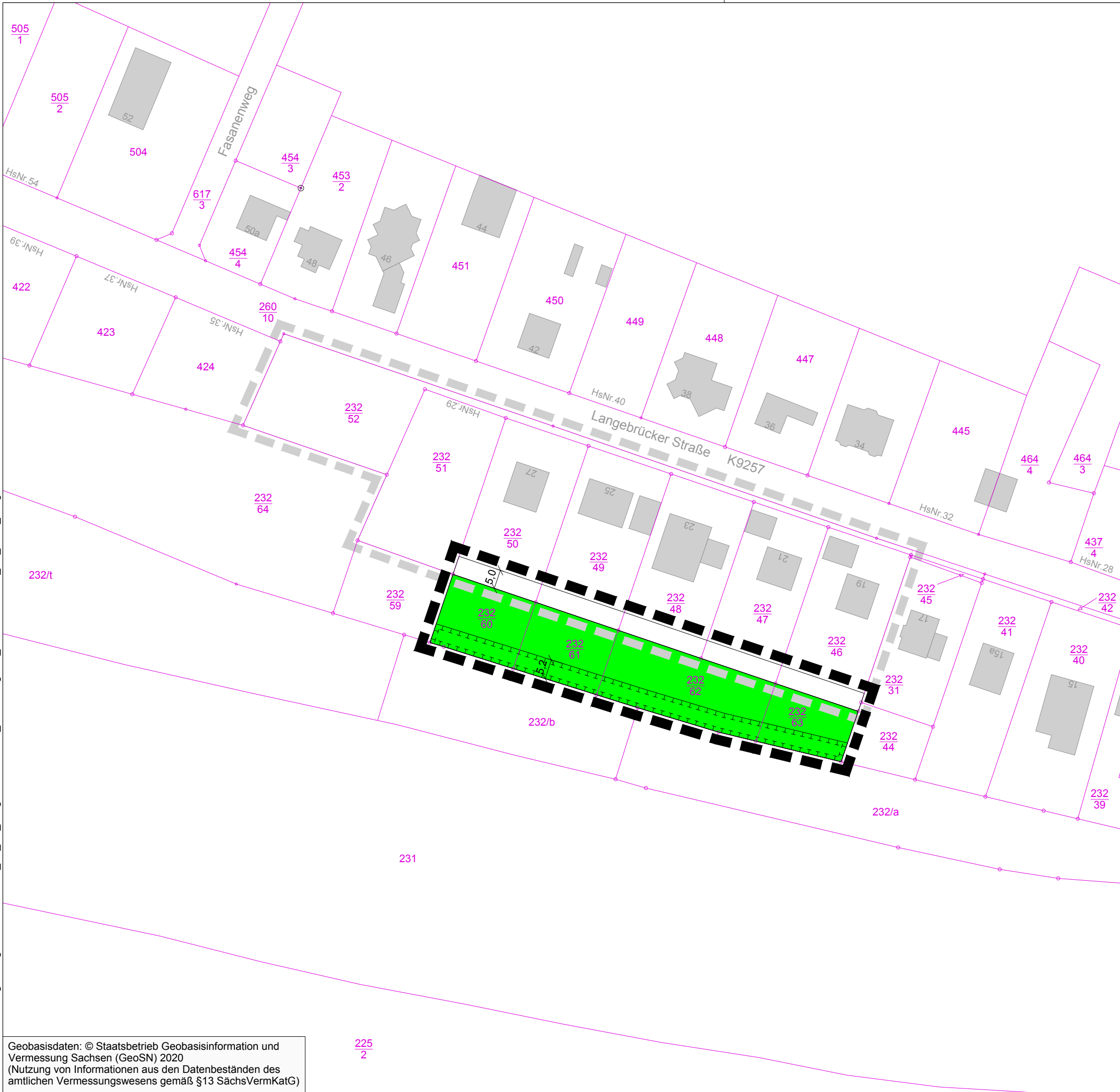
Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
[www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)



Projektnummer: F20160

Stand: 19.11.2020

Dateipfad: M:\Liegau-Augustusbad\F20160\_1Ä\_ES\_LangebrückerStr07\_Zeichnungen\3\_EntwurfF20160\_ES\_1Änd\_LangebrückerStr

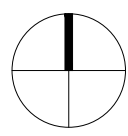


**LEGENDE**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Ergänzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Hinweise**

- Geltungsbereich rechtskräftige Ergänzungssatzung „Langebrücker Straße, T.v. Flurstück-Nr. 232/30 - OT Liegau-Augustusbad“
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Vermaßung der Festsetzungen in m



Projekt:  
**1. Änderung Ergänzungssatzung Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30 - OT Liegau-Augustusbad"**

Planbezeichnung:  
**Lageplan**

Planungsträger: Stadt Radeberg, Am Markt 1, 01454 Radeberg  
 geprüft: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift, Stempel \_\_\_\_\_

Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG, Rumpeltstraße 1, 01454 Radeberg, Tel. 03528 41960, info@pb-schubert.de  
 geprüft: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift, Stempel \_\_\_\_\_

LPH: ENTWURF

gez.: AW / CHB  
 Blattgröße: B/H = 420 / 297 mm (0.12 m²)  
 Maßstab: 1:1.000  
 Plandatum: 19.11.2020  
 FB / LPH / Plannr.: F 2 L01  
 DIN: A3  
 Index: -

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

225  
2

## STADT RADEBERG

# 1. ÄNDERUNG ERGÄNZUNGSSATZUNG "LANGEBRÜCKER STRASSE, T.V. FLURSTÜCK NR. 232/30, OT LIEGAU-AUGUSTUSBAD"

Die Stadt Radeberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425) folgende Ergänzungssatzung:

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung der Ergänzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB umfasst die Flurstücke 232/60, 232/61, 232/62 und 232/63 sowie Teile der Flurstücke 232/46, 232/47, 232/48, 232/49 und 232/50 der Gemarkung Liegau-Augustusbad. Die Grenze für den Geltungsbereich der Ergänzung wird gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgesetzt. 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 BauGB.

### § 3 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der im Lageplan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig, die dem Nutzungszweck Hausgarten dienen. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

### § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der im Lageplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>; Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2xv., 60-100 cm Höhe). Außerdem sind auf den Flurstücken 232/60, 232/61, 232/63 jeweils 1 Laubbaum und auf dem Flurstück 232/62 insgesamt 2 Laubbäume der Pflanzauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm).

### § 5 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.

### Hinweise

#### Pflanzauswahlliste 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Wildrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### Pflanzauswahlliste 2

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn

Carpinus betulus                                   Hainbuche  
Sorbus aucuparia                                Eberesche  
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten

Radeberg, den ...

Gerhard Lemm  
Bürgermeister

## STADT RADEBERG

### 1. ÄNDERUNG ERGÄNZUNGSSATZUNG "LANGEBRÜCKER STRASSE, T.V. FLURSTÜCK NR. 232/30, OT LIEGAU-AUGUSTUSBAD"

ENTWURF i.d.F. vom 19.11.2020

---

## BEGRÜNDUNG

### 1 Ziel und Zweck der Änderung der Ergänzungssatzung

Die rechtskräftige Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30, OT Liegau-Augustusbad" i.d.F. vom 06.07.2005 schuf die Voraussetzungen für die Errichtung einer einreihigen Wohnbebauung entlang der Langebrücker Straße.

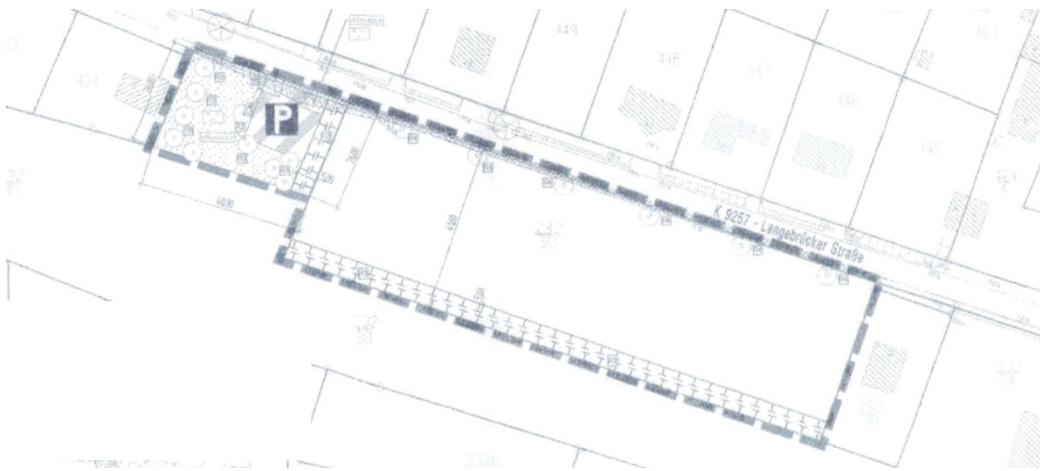


Abb.: Lageplan der Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flst. 232/30, OT Liegau-Augustusbad" (2005)

Die Flurstücke 232/46, 232/47, 232/48, 232/49 und 232/50 wurden bereits mit insgesamt 5 Einfamilienhäusern bebaut:



Abb.: Geltungsbereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung im Luftbild (Quelle: Geoportal Sachsen)

Anlass der 1. Änderung der Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30, OT Liegau-Augustusbad" ist die beabsichtigte Einbeziehung der südlich an den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung angrenzenden Flurstücke 232/60, 232/61, 232/62 und 232/63 nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den unbeplanten Innenbereich der Ortslage Liegau-Augustusbad, um diese Flächen als Gartenland im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung Langebrücker Straße 19 - 27 nutzen und einzäunen zu können.



Abb.: Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung im Luftbild (Quelle: Geoportal Sachsen)

## 2 Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche, um die die Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30, OT Liegau-Augustusbad" erweitert werden soll (Flst. 232/60, 232/61, 232/62, 232/63), befindet sich gegenwärtig planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Fläche der rechtskräftigen Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30, OT Liegau-Augustusbad", die im Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung liegt (Teile der Flst. 232/46, 232/47, 232/48, 232/49, 232/50) wird in der rechtskräftigen Ergänzungssatzung vom 06.07.2005 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme "Gehölzgürtel / Ortsrandeingerünung").

## 3 Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung

Die einbezogene Fläche ist durch die im Osten angrenzenden Hausgärten der Wohnhäuser Langebrücker Straße 13 - 17 geprägt. Durch die 1. Änderung der Ergänzungssatzung soll hinter den Wohnhäusern Langebrücker Straße 19 - 27 ebenfalls die Ergänzung rückwärtiger Hausgartenflächen zugelassen werden. Somit entsteht in diesem Bereich ein einheitlicher Ortsrand.



Der Flächennutzungsplan der Stadt Radeberg stellt den Änderungsbereich (ca. 0,2 ha) als Fläche für Landwirtschaft dar. Die Abweichung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzung von Grünfläche in diesem Bereich berührt aufgrund ihrer Kleinteiligkeit die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht. Eine Anpassung der Darstellungen erfolgt daher redaktionell im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Radeberg

Durch die Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten. Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben.

Die Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Ergänzungssatzung ist über die zugehörigen vorliegenden Wohngrundstücke an der Langebrücker Straße gesichert.

#### 4 Inhalte der Änderung

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zur bestehenden, rechtskräftigen Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30, OT Liegau-Augustusbad" i.d.F. vom 06.07.2005 für den Geltungsbereich der 1. Änderung getroffen:

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird nach Süden erweitert um die angrenzenden Flurstücke 232/60, 232/61, 232/62 und 232/63 der Gemarkung Liegau-Augustusbad. Dadurch werden diese Flächen nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den unbeplanten Innenbereich der Ortslage Liegau-Augustusbad einbezogen. Dieser Erweiterungsbereich umfasst ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

##### Private Grünfläche

Der Erweiterungsbereich wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Dadurch werden im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke zugehörige private Gartenflächen gesichert (adäquat den Nachbargrundstücken im Osten). Diese Bereiche dienen ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung. Die Inanspruchnahme durch Nebenanlagen der vorliegenden Wohnnutzung ist unzulässig. Dadurch wird vermieden, dass diese Bereiche überbaut werden. Der offene Landschaftscharakter kann so erhalten werden.

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

Die bisher am südlichen Rand der rechtskräftigen Ergänzungssatzung festgesetzte Ausgleichsmaßnahme "Gehölzgürtel / Ortsrandeingrünung" wird nach Süden an den Rand des Erweiterungsbereiches verschoben (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Dadurch wird das in der rechtskräftigen Ergänzungssatzung ursprünglich beabsichtigte Maßnahmenziel der wirkungsvollen Eingrünung der Wohnbebauung zum umgebenden offenen Landschaftsraum (Ortsrandeingrünung) sowie zur Schaffung von Gehölzlebensräumen realisiert. Der Maßnahmenumfang wird in Qualität und Quantität beibehalten sowie um insg. 20 m<sup>2</sup> erweitert, um das Bilanzierungsdefizit im Erweiterungsbereich auszugleichen (vgl. Kap. 5). Dadurch vergrößert sich die Breite der Heckenpflanzung von bisher 5,0 m auf 5,2 m.

Außerdem wird zum Ausgleich des Bilanzierungsdefizit im Erweiterungsbereich die Anpflanzung von 1 Laubbaum in jedem Hausgarten festgesetzt (vgl. Kap. 5). Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl flexibel handhaben zu können.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30, OT Liegau-Augustusbad" i.d.F. vom 06.07.2005 bleiben unverändert bestehen.

**5 Wesentliche Auswirkungen**

Die Fläche, um die die Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße, T.v. Flurstück Nr. 232/30, OT Liegau-Augustusbad" im Zuge der 1. Änderung erweitert wird (Flst. 232/60, 232/61, 232/62, 232/63), liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist für diesen Bereich die Eingriffsregelung anzuwenden.

Der Ausgangswert des Erweiterungsbereiches wird als Intensivgrünland eingestuft. Durch die 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird die Nutzungsänderung in Hausgärten (Garten- und Grabeland) zugelassen. Der Flächenumfang beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup>.



Abb.: Bestandsfoto der Fläche 2004



Abb.: Bestandsfoto der Fläche 2020

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. Anhand der Gegenüberstellung der Bestandsbiotopwerte mit dem Biotopwert nach der Nutzungsänderung kann ermittelt werden, dass es im Erweiterungsbereich zu einer Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen kommt:

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)	Zustandswert (ZW) (Planungswert)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE <sub>Min.</sub> (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE <sub>Min.</sub> )
1	413	Intensivgrünland, artenarm	10	948	Garten- und Grabeland Hausgarten	9	1	0,20	0,20	A	
					<b>Gesamtsumme</b>			0,20	0,20		<b>0,20</b>

Zum Ausgleich des Bilanzierungsdefizits wird die entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zur Anlage einer Hecke um 20 m<sup>2</sup> erweitert und in jedem Hausgarten 1 Laubbaum gepflanzt:

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 <sub>Wert</sub> (Sp. 12)	Mäß. Nr. (A 1 bis X) Flst.	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE <sub>Kompensation Bio</sub> (Sp. 36 x 37)	WE <sub>Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-)</sub> WE <sub>Übertrag</sub> (Sp. 38-30)
1	413	Intensivgrünland, artenarm			653	Z: Hecke	10	20	10	0,002	0,02	
2	413	Intensivgrünland, artenarm			64	Z: Einzelbaumpflanzung (30 qm/Baum, 5 Stück)	10	22	12	0,015	0,18	
			Σ WE <sub>Wert</sub>	0,20							0,20	
												0,00

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

*Für die Flurstücke 232/46, 232/47, 232/48, 232/49 und 232/50, die ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Ergänzungssatzung liegen, erfolgt keine Darstellung der Auswirkungen, da diese Flächen bereits in der rechtskräftigen Ergänzungssatzung vom 06.07.2005 dem Innenbereich zugeordnet worden sind.*