

Begründung

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Krostitz „Südseite Rackwitzer Straße“ im Ortsteil Zschölkau nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planungsträger:	Gemeinde Krostitz Dübener Str. 1 04509 Krostitz
Auftraggeber:	Hagen Jung Am Mühlteich 28 04808 Mühlbach
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale) Tel.: (03 45) 23 97 72-13
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung Dipl. Agraring. Anke Bäume Grünordnung Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben- Nr.:	180-312
Bearbeitungsstand:	Entwurf
Dipl. Agraring. Anke Bäume Landschaftsplaner	Dipl.-Ing. Astrid Friedewald Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
5	ERSCHLIEßUNG	9
6	AUSWIRKUNGEN	9
7	VERFAHREN	11
8	RECHTSGRUNDLAGEN	11

Anlagen:

- zeichnerische Darstellung zur Ergänzungssatzung (Anlage 1)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro habitart, Januar 2020 (Anlage 2)

1 Veranlassung und Zielstellung der Ergänzungssatzung

Im Ortsteil Zschölkau besteht die Absicht, das südlich der Rackwitzer Straße gelegene Flurstück 2/54 (Flur 1), das momentan unbebaut ist, in die angrenzende Wohnbebauung einzubeziehen.

Am östlichen Ortseingang von Zschölkau ist bereits ein Wohnhaus im Außenbereich vorhanden. Westlich davon befindet sich östlich der Waldstraße eine geschlossene Wohnsiedlung. Auf der dazwischen liegenden Fläche sollen voraussichtlich drei Wohnhäuser mit zugehörigen Hausgärten errichtet werden.

Hierfür bedarf es planungsrechtlicher Regelungen. Als Satzungsart wurde eine Ergänzungssatzung gewählt, weil sie die Einbeziehung einzelner Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zschölkau ermöglicht. Bei der Fläche handelt es sich um ein erschlossenes Grundstück, auf dem sich vor 1990 eine Hühnerfarm befand, deren Fundamente zum Teil noch im Boden sind.

Die Satzungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz/Schönwölkau (1. Änderung) als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Diese Ausweisung wurde auch bei der aktuellen 2. Änderung des Flächennutzungsplans beibehalten (Feststellungsbeschluss wurde bereits gefasst, Genehmigung steht noch aus).

Ziel der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die maßvolle Erweiterung des Innenbereiches des Ortsteiles Zschölkau. Da die Flächen bereits erschlossen sind, soll eine Bebauung ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben, da:

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Zschölkau) vorhanden ist, der ergänzt werden soll,
- es sich bei dem Satzungsgebiet um eine einzelne, direkt an den bebauten Ortsteil angrenzende Fläche im Außenbereich handelt,
- die Fläche durch die angrenzende Nutzung geprägt ist und die zukünftige Bebauung weitgehend ablesbar ist (vgl. hierzu Pkt. 5),
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vorliegende Begründung zur Ergänzungssatzung „Südseite Rackwitzer Straße“ soll die gemeindliche Zielsetzung verdeutlichen.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne und demzufolge auch Satzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Landesplanungsgesetz des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018),
- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 14. August 2013 (veröffentlicht im SächsGVBl 11/2013 vom 30. August 2013) ist seit dem 31. August 2013 rechtsverbindlich (LEP 2013),

- der Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008 (REP 2008)
- der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2020 (Stand: 13.03.2020)

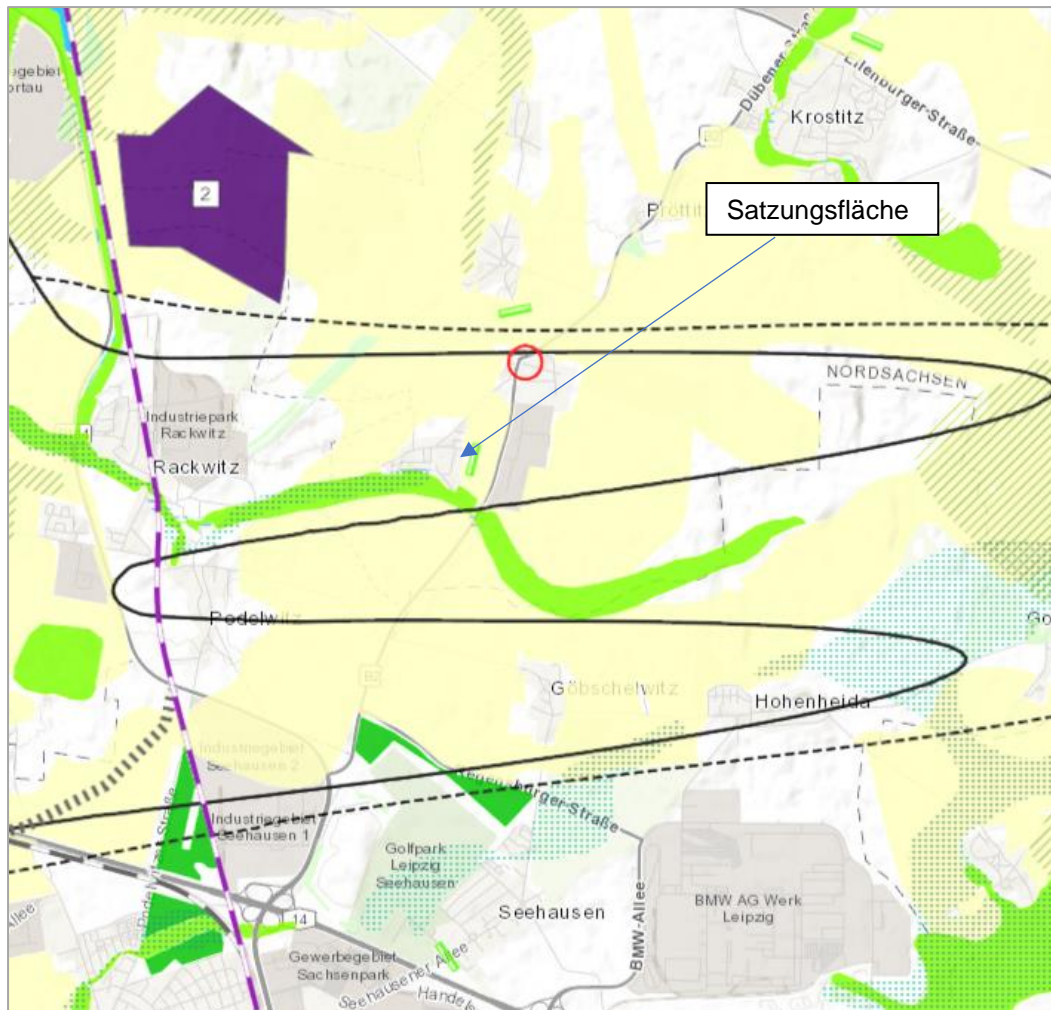
Laut Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Krostitz dem ländlichen Raum zugeordnet. Das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Für Zschölkau gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die sich auch im Entwurf des REP 2020 wiederfinden:

- Lage der Ortslage und der Satzungsfläche außerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft
- Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Leipzig/Halle, Fluglärmkontur A

Abb. 1: Regionalplan Westsachsen 2008, Auszug aus der Raumnutzungskarte



Gemäß Ziel Z 2.2.1.12 des LEP 2013 sind innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Mit dem Entwurf des REP Leipzig-West Sachsen 2020 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen sind.

In der Begründung zum Ziel 2.2.1.14 des REP Leipzig-West Sachsen 2020 (Entwurf) wird ausdrücklich klargestellt, dass das Ziel Z 2.2.1.12 Satz 1 des LEP 2013 **keine** Verbotsnorm für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB darstellt.

Somit ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Zschölkau auf der Südseite der Rackwitzer Straße. Die Fläche grenzt östlich an ein im Außenbereich vorhandenes Wohnhaus an. Westlich der Satzungsfläche liegen die Wohngrundstücke auf der Ostseite der Waldstraße. Südlich und nördlich grenzen Ackerflächen an.



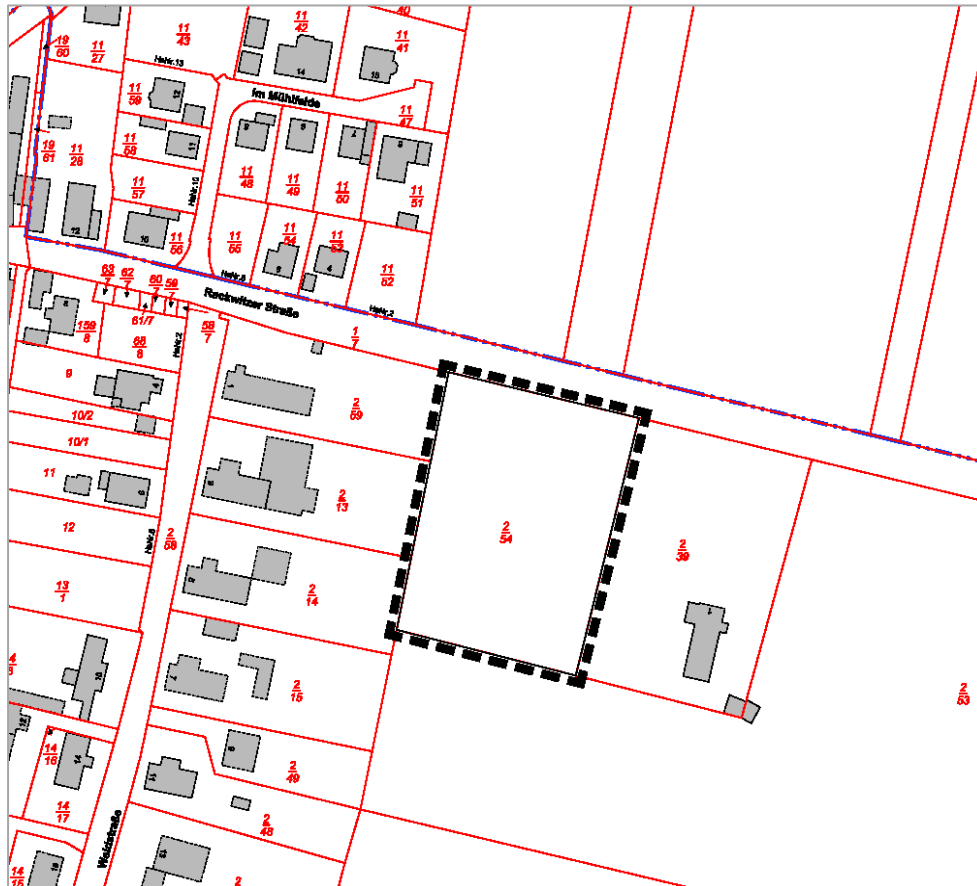
Satzungsfläche



angrenzendes Wohnhaus im Außenbereich

Fotos: SLG Februar 2020

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung



Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.800 m². Er umfasst das Flurstück 2/54, Flur 1 der Gemarkung Zschölkau.

Mit der beabsichtigten maßvollen Erweiterung des Innenbereiches von Zschölkau soll potentiellen Bauherren ermöglicht werden, das bereits erschlossene Grundstück zu bebauen. Da es durch seine frühere Nutzung bereits in den Siedlungskörper einbezogen war (Hühnerfarm), ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Belangen des Bodenschutzes vereinbar.

Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Die östlich und westlich angrenzende Bebauung ist durch Wohnhäuser bzw. Hofstellen geprägt.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch die Einbeziehung einer direkt angrenzenden Fläche des Außenbereiches.

Das Baugesetzbuch fordert, dass die Außenbereichsflächen, die durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Begriff der „entsprechenden Prägung“ verlangt, dass mit Blick auf die vorhandene Bebauung, die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Hierbei gelten dieselben Grundsätze wie bei einer Baulücke: Aus dem

angrenzenden Bereich müssen, im Hinblick auf § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. Das bedeutet, dass sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Die Prägung des Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. hierzu Pkt. 6).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, sofern sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Rackwitzer Straße gesichert. Auch die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien liegen in der Rackwitzer Straße an.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Abrundungsflächen werden entsprechend der Prägung des abzurundenden Innenbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt.

Es wird von der Möglichkeit des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne städtebauliche Festsetzungen zu treffen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen wird in den Begründungen der einzelnen Festsetzungen dargelegt.

Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung: In der Rackwitzer Straße sind westlich und nordwestlich der Satzungsfläche Wohnhäuser vorhanden. Auch östlich grenzt ein einzelstehendes Wohnhaus an. Sie geben die Art der baulichen Nutzung vor. Die Festsetzung einer Wohnbaufläche spiegelt somit die ortstypische Baustruktur wider.

Auf die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche verzichtet.

B. Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO darf 0,3 nicht überschreiten.

Begründung: Ziel dieser Festsetzung ist die Anpassung des Abrundungsbereiches an die vorhandene dörflich geprägte Siedlungsstruktur.

Die Festsetzung einer GRZ erfolgt, weil die gewachsenen dörflichen Strukturen zum Teil eine verdichtete Bebauung aufweisen, jedoch beabsichtigt ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit Gärten am Ortsrand einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Überbauung von 30 %. Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Flächen als Gartenflächen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Interessen der Ortschaft und der Anwohner soll die Ergänzung der Bebauung maßvoll erfolgen.

C. Grünordnerische Festsetzung:

Gehölzbepflanzungen sind nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen auszuführen.

Begründung: Durch Gehölzpflanzungen heimischer Bäume, Sträucher und vor allem von Obstbäumen werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen. Zudem wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, den dörflichen Charakter auch auf die Satzungsfläche auszudehnen. Es erfolgt somit eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches.

D. Belange des Artenschutzes

Notwendige Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Begründung: Die im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölze können Nistplätze von Vögeln aufweisen. Um weder Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren) noch nach Nr. 3 (Zerstören von Brutstätten) mit der Umsetzung der Satzung auszulösen, sind Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

5 Erschließung

Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der benachbart vorhandenen Bebauung erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Zisternen o. ä. am Ort des Anfalls schadlos zu verbringen.

6 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur/Siedlungsentwicklung

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung der dörflichen Struktur durch eine angepasste Bebauung des Abrundungsbereiches ermöglicht.

Die unter Punkt 5 erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung regeln eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche, die es lediglich ermöglicht, einzelne Wohnhäuser (voraussichtlich max. 3) zu errichten, sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche wird sich die zukünftig mögliche Neubebauung nicht wesentlich auf die Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge auswirken.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Satzung ermöglicht eine ergänzende Bebauung am östlichen Ortsrand von Zschölkau. Es wird eine Fläche überplant, die über viele Jahre als Hühnerfarm genutzt wurde. Fundamente der ehemaligen Bebauung sind zum Teil noch im Boden.

Belange des Artenschutzes

In Vorbereitung der Aufstellung der Satzung ist eine artenschutzrechtliche Bewertung der Fläche vorgenommen worden. Es sind dazu Erfassungen von Fledermäusen, Zauneidechsen, Eremiten und Brutvögeln vorgenommen worden. Die Ergebnisse der Erfassungen sowie die Bewertung sind detailliert der Anlage zu entnehmen.

Gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind alle heimischen Brutvögel besonders geschützt. Als Brutvögel nachgewiesen sind Bachstelze, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Rotkehlchen, Zaunkönig und Buchfink, die jedoch nicht streng geschützt sind, jeweils 1 Brutpaar (vgl. Anlage 2: Artenschutzbeitrag). Eine Betroffenheit von Brutvögeln im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann vermieden werden, in dem notwendige Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Eine Beeinträchtigung einer lokalen Population kann aus der Bebauung des Grundstückes nicht abgeleitet werden, da die Satzungsfläche zu klein dafür ist und zudem angrenzend ähnliche Lebensräume vorhanden sind. Zu nennen ist insbesondere das östlich gelegene Grundstück.

Die auf der Fläche vorhandenen Bäume sind noch jung, so dass keine Lebensraumeignung für Fledermäuse und Eremit besteht.

Bei den Begehungen gelangen auch keine Nachweise für ein Vorkommen von Zauneidechsen.

Auch geschützte Pflanzen sind aufgrund der vorangegangenen und derzeitigen Nutzung der Fläche nicht vorhanden.

Mit der Umsetzung der Satzung sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten verbunden.

Bestand im Geltungsbereich

In die Beschreibung ist auch die frühere Nutzung als Hühnerfarm einzustellen. Der Gebäudebestand und versiegelte Flächen sind zurückgebaut. Jedoch sind noch die Fundamente der ehemaligen Bebauung im Boden vorhanden. Die Fläche seither brach gefallen.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ergänzungssatzung war die Fläche im Geltungsbereich überwiegend mit einem Brombeergestrüpp bewachsen. Vereinzelt kommen Sämlinge von Pappel, Esche, Ahorn und Weißdorn auf. Die Ausbreitung ist jedoch noch untergeordnet. Die Ausbreitung der Brombeeren weist auf gestörte Bodenverhältnisse sowie einen hohen Stickstoffanteil im Boden hin.

Derzeit ist das Brombeergestrüpp beseitigt, die Fläche wird regelmäßig gemäht und stellt sich als Scherrasen mit Einzelbäumen dar. Die ökologische Wertigkeit ist, wie auch die Erfassung der vorkommenden Tierarten zeigt, nur gering.

Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit der Satzungsfläche verbunden sein. Ziel der Satzung ist es, die Nutzung für Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten. Insofern ist nach Baunutzungsverordnung eine max. Versiegelung von 40 % zulässig. Es liegen zwar keine Angaben zum früheren Versiegelungsgrad vor, erfahrungsgemäß sollte dieser aber höher gewesen sein.

Der Forderung nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachnutzung der bereits intensiv vorgeprägten Fläche entsprochen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Gemäß Festsetzung Nr. 3 sollen ausschließlich heimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Zschölkau und unter Berücksichtigung der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass sich strukturreiche Gartenflächen entwickeln werden. Diese bieten Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna, insbesondere für Brutvögel.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nicht zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt.

Die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird nach der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen¹ durchgeführt. Demnach ist die Fläche im Ausgangswert wie auch im Planwert dem dörflich geprägten Mischgebiet zuzuordnen. Eine weitere Untergliederung ist aufgrund der sehr geringen Flächengröße und fehlender Differenzierung nicht angezeigt. Auch ist zu

¹ Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, Juli 2003

berücksichtigen, dass die Satzung für die Gestaltung der Fläche, insbesondere der Gartenflächen, keine Festsetzungen trifft.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
92 200	dörfliches Mischgebiet	6	4.800	-	28.800	-
92 200	dörfliches Mischgebiet	6	-	4.800	-	28.800
	<i>Summe</i>		<i>4.800</i>	<i>4.800</i>	<i>28.800</i>	<i>28.800</i>
	Bilanz					0

Im Ergebnis der Gegenüberstellung wird eine ausgeglichene Bilanz ermittelt. Die Umsetzung der Satzung führt demnach nicht zu einem Ausgleichserfordernis, das durch grünordnerische Festsetzungen zu kompensieren ist.

7 Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Da durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt: Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Satzungsaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Sächsischen Naturschutzgesetzes sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Aufstellung berührt.

Da die Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. .../2021 vom ... 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung - BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)