

BEGRÜNDUNG

Ergänzungssatzung „Erweiterung Rackwitzer Straße“ OT Zschölkau gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

der Gemeinde Krostitz

Entwurf vom 18.05.2020

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung	1
2	Rechtsgrundlagen	1
3	Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	2
4.2	Flächennutzungsplan	2
5	Festsetzungen der Ergänzungssatzung	2
6	Hinweise	3
6.1	Hinweis auf § 4 SächsBO	3
6.2	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers	3
7	Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Natur und Landschaft	3
7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	3
7.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG	4

1 Anlass und Ziel der Satzung

Da in der Ortlage Zschölkau der Gemeinde Krostitz keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, soll eine Außenbereichsfläche zwischen dem Rand der bestehenden Bebauung und der ehemaligen Kleinbahntrasse zum Innenbereich ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt diese Fläche als Dorfgebiet dar.

Die Satzung dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB, indem die vorhandenen Erschließungsstraßen und -anlagen auch für die künftige bauliche Nutzung mitgenutzt werden können. Aufgrund der nördlich der Kleinbahntrasse anschließenden Kleingartensparte „Am Mühlweg“ sind die einbezogenen Grundstücke bereits heute in die umgebende Feldflur eingebunden.

2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsverfahren

Die vorliegende Ergänzungssatzung wurde auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der derzeit geltenden Fassung erstellt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB werden erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; die Grundstücke sind verkehrlich erschlossen, eine Notwendigkeit zur verkehrlichen Erschließungs-Planung oder zur sonstigen städtebaulichen Ordnung besteht nicht;
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet;
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Da der Flächennutzungsplan das Gebiet bereits als Baufläche darstellt, wird der Öffentlichkeit und den Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist von 2 Wochen gegeben.

3 Lage und Flächengröße

Der Geltungsbereich befindet sich im OT Zschölkau der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und ist an 3 Seiten von vorhandenen Gebäuden sowie im Norden von der ehemaligen Kleinbahntrasse begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 23/31, 23/32, 23/45, und 23/50 (Teilfläche) der Flur 1 in der Gemarkung Zschölkau mit einer Größe von insgesamt 0,3 ha. Dies ermöglicht ca. 3 Bauvorhaben mit einer ortsüblichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 m².

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan – Regionalplan Westsachsen

Als Versorgungs- und Siedlungskern i.S.v. Z 5.1.6 Regionalplan Westsachsen (2008) kann die Gemeinde Krostitz gemäß Z 2.2.1.6 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) Baugrundstücke im Außenbereich nur im Rahmen des eigenen Bedarfs entwickeln. Aufgrund aktuell vorhandener Nachfrage durch Krostitzer bzw. Zschölkauer Bürger ist dieser Bedarf gegeben, da sämtliche verfügbaren Baugrundstücke im OT Zschölkau belegt sind.

Die unmittelbare städtebauliche Anbindung des Vorhabengebietes an den vorhandenen OT Zschölkau gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben. Aufgrund der dreiseitigen Einbindung in den gewachsenen Ortsteil Zschölkau und der vorgelagerten Kleingartensparte „Am Mühlweg“ wird gemäß Z 2.2.1.9 LEP eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Die Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes Westsachsen (2008) verzeichnet für das Plangebiet keine Eintragung.

Die Planung steht somit Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau ist die Ergänzungsfläche als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

5 Festsetzungen der Ergänzungssatzung „Erweiterung Rackwitzer Straße“

Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung definiert den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind mit den Außengrenzen der einbezogenen Flurstücke identisch, lediglich die Teilfläche des einbezogenen Flurstücks 23/50 grenzt im Süden unmittelbar an das vorhandene Gebäude an. Im Norden befindet sich die ehemalige Kleinbahntrasse und die Kleingartensparte „Am Mühlweg“.

Da die Grundstücke verkehrlich erschlossen sind und auch keine sonstige städtebauliche Ordnung erforderlich ist, erübrigen sich flächenhafte Plan-Festsetzungen.

Sonstige Darstellungen der Planzeichnung

Nachrichtlich gibt die Planzeichnung den Gebäude-Bestand, die Grenze des Dorfgebietes aus dem FNP, den Bestand an öffentlichen Straßen, die Flurstücksgrenzen und -nummern wieder.

Textliche Festsetzung Nr. 1: Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, um die Vorhaben in die randliche Lage zwischen Ortskern und Kleingartenanlage einzufügen.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Zulässigkeit von Vorhaben

Die textliche Festsetzung Nr. 2 stellt klar, dass Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig sind, d.h. Nutzungen gemäß § 5 BauNVO sind allgemein zulässig.

6 Hinweise

(1) Auf die Bestimmungen des § 4 SächsBO wird vorsorglich besonders hingewiesen, damit die Grundstückszufahrten und die eventuelle Überbauung von Flurstücksgrenzen rechtzeitig durch den Bauherren rechtlich gesichert werden und somit diesbezügliche Verzögerungen des Baugenehmigungsverfahrens vermieden werden.

(2) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Die Machbarkeit sollte im Voraus für jedes Baugrundstück gutachterlich insbesondere hinsichtlich der Größe der tatsächlich versiegelten Grundfläche, der örtlichen Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserabstandes geprüft werden.

7 Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Natur und Landschaft

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Die nachfolgenden Angaben dienen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft in Anwendung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

Da der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Osten, Süden und Westen vom gewachsenen Ortsteil Zschölkau eingerahmt wird und sich im Norden die Kleingartensparte „Am Mühlweg“ befindet, ist die Vorhabenfläche bereits heute gut in das besiedelte Ortsgefüge eingebunden. Freie Landschaft wird nicht in Anspruch genommen. Die Vorhabenstandort sind von der freien Landschaft her auch nicht einsehbar. Aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich eine abgestufte Bauhöhe zwischen Ortskern und Kleingartenanlage.

Die Vorhaben fügen sich daher bereits heute optimal in die gewachsene Siedlungsstruktur ein.

Biotop

Das geplante Vorhabengebiet befindet sich auf einer intensiv genutzten Gartenfläche (3.111 m²), die als Grabeland und privater Erholungsbereich stark anthropogen überformt ist. Vorhandene Gehölze bestehen vielfach aus Koniferen- und nicht-einheimischen Arten. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt diese Fläche als Dorfgebiet (MD) dar. Geschützte Biotop sind nicht betroffen. Die dorfrandliche Gartenstruktur bleibt im Wesentlichen auch bei Verwirklichung der Vorhaben erhalten. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Biotop ist daher durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetzen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten); sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

Boden

Die Satzung dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB, indem die vorhandenen Erschließungsstraßen und -anlagen auch für die künftige bauliche Nutzung mitgenutzt werden können. Im Vergleich zu einem neu zu erschließenden Baugebiet wird somit die Neuversiegelung des Bodens erheblich vermindert.

Für die verbleibende, unvermeidliche Neuversiegelung stehen Entsiegelungsflächen nicht zur Verfügung. Da die Gemeinde Krostitz der Tatsache, dass die Ergänzungssatzung keinerlei freie Landschaft oder Ackerflächen in Anspruch nimmt, großes Gewicht beimisst, betrachtet sie die verbleibende, unvermeidliche Neuversiegelung des Bodens als ausgeglichen.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird minimiert, indem aufgefangene, unverschmutzte Niederschläge auf dem Baugrundstück versickert werden sollen.

Luft / Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind und somit Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG

Die vorhandene Biotopausstattung der derzeit intensiv als Grabeland und privater Naherholung genutzten Flächen bietet geschützten Pflanzen- und Tierarten keine geeigneten Habitate.

Das potentielle Vorkommen von Vögeln beschränkt sich auf Arten des Siedlungsrandes wie Meisen, Sperlinge, Distel- und Grünfinken, Rotkehlchen, Zaunkönig, Elstern, Ringel- und Türkentauben. Da die Fläche maximal umgebungsentsprechend bebaut werden darf und somit der überwiegende Flächenanteil weiterhin als Gärten genutzt wird, sind weder Revierverluste von Brutvögeln noch Beeinträchtigungen von Zugvögeln oder Wintergästen zu befürchten.

Das Rodungsverbot von Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG schließt Beeinträchtigungen von Brutvögeln aus.

Eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu befürchten.