

BEGRÜNDUNG

Ergänzungssatzung „Erweiterung Rackwitzer Straße“ OT Zschölkau

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

der Gemeinde Krostitz

Satzung vom 05.05.2022

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	§§ 1 - 4 und sonstige Darstellungen der Ergänzungssatzung	2
6	Hinweise	3
6.1	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers / Entwässerungsplanung	3
6.2	Hinweis auf archäologische Genehmigung	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

Anlage 1: Versickerungsgutachten der Voigtmann GmbH, Chemnitz, vom 25.11.2020

Anlage 2: Gehölzliste

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, 23/52 (Teilfläche) und 23/55 (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 LEP – Regionalplan Westsachsen RplWS

Als Versorgungs- und Siedlungskern i.S.v. Z 5.1.6 RplWS (2008) [ebenso in der Gesamtfortschreibung: genehmigte Satzung [§ 7 Abs. 2 SächsLPIG] v. 11.12.2020] kann die Gemeinde Krostitz gemäß Z 2.2.1.6 LEP (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 (2013) eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2021 verzeichnet für das Plangebiet bis auf die Siedlungsbeschränkung durch den Verkehrsflughafen Leipzig-Halle keine Eintragung.

Da gemäß LEP 2013 im Siedlungsbeschränkungsbereich auf Flächen mit Baurecht gemäß § 34 BauGB eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist (vgl. Begründung zu den Zielen 2.2.1.11 und 2.2.1.12), steht die Planung 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 §§ 1 – 4 und sonstige Darstellungen der Ergänzungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Planzeichnung definiert den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit den Flurstücken: 23/31, 23/32, 23/45, 23/52 (tlw.) und 23/55 (tlw.); die Teilfläche des einbezogenen Flurstücks 23/52 grenzt im Süden unmittelbar an das vorhandene Gebäude an. Im Norden befinden sich die ehemalige Kleinbahntrasse und die Kleingartensparte „Am Mühlweg“.

§ 2 Weitere Festsetzungen für die bauliche Nutzung

Die Planzeichnung definiert die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO: sie regeln die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Baufelder); außerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen zulässig, soweit nicht andere Regelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wurden.

Ergänzende textliche Festsetzung: „Für Abstandsflächen gilt allgemein § 6 SächsBO. Davon abweichend überdecken Abstandsflächen von am 10.08.2020 vorhandenen Gebäuden den Geltungsbereich nur mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m“, um bedarfsgerechte Baufelder zu erzielen.

§ 3 Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Planzeichnung stellt Gehölzflächen dar, auf denen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft Laubgehölze (1 Stück/ 2 m²) der Artenliste auf mindestens 70 % der festgesetzten Fläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

§ 4 Inkrafttreten

Textliche Festsetzung: *Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.*

Sonstige Darstellungen der Planzeichnung

Nachrichtlich gibt die Planzeichnung den Gebäude-Bestand, den Bestand an öffentlichen Straßen, die Flurstücksgrenzen und -nummern wieder.

6 Hinweise

(1) „Niederschlagswasser soll genutzt oder versickert werden“, um die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. „Die vollständige Versickerung aufgefangenen Niederschlagswassers ist gemäß beiliegenden Gutachtens (vgl. Anlage 1) gesichert und auf den jeweiligen Grundstücken ausführbar.“ Das Gutachten weist auf der Grundlage von 5 Probeschürfen gemäß DIN 4023 und praktischen Versickerungstests, alle durchgeführt am 04.11.2020 nach, dass die aufgefangenen Niederschlagsmengen auf den jeweiligen Grundstücken versickerbar sind. Als Beispiel wird die Versickerung mittels Rigole für ein Baugrundstück bemessen und dargestellt. Alternativ wäre auch eine Schacht-Versickerung möglich. Eine Regenwasser-Kanalisation ist daher nicht vorgesehen. Die Versickerungsanlagen sind auf Veranlassung und Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu errichten. Gemäß Mitteilung der Unteren Wasserbehörde vom 19.04.2022 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Regenwassers nicht erforderlich.

(2) „Die Grundstücke liegen im archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Dorfkerns. Sämtliche Tiefbaumaßnahmen bedürfen der Genehmigung gemäß SächDSchG.“ Die Genehmigung kann Auflagen für archäologische Grabungen enthalten, die ggf. zu Bauverzögerungen führen können und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu finanzieren sind.

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. Die Gebäudekubatur und -höhe hat sich gemäß § 34 in die Umgebung einzufügen.

Die Einfügung der Vorhaben in die gewachsene Siedlungsstruktur ist daher bereits heute gewährleistet..

Biotope

Die geplanten Bau- und Ausgleichsflächen befinden sich auf intensiv genutzten Garten- und Grabelandflächen (Biotop-Code: 11370), die als privater Erholungsbereich stark anthropogen überformt sind. Vorhandene Gehölze bestehen vielfach aus Koniferen- und nicht-einheimischen Arten. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt diese Fläche als Dorfgebiet (MD) dar. Geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die dorfrandliche Gartenstruktur bleibt im Wesentlichen auch bei Verwirklichung der Vorhaben erhalten.

Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Biotope

Die Baufelder umfassen zusammen eine Flächengröße von 696 m², die durch festgesetzte Flächen für die Anpflanzung und den dauerhaften Erhalt standortgerechter und einheimischer Gehölze gemäß Artenliste (Anlage 2) mit einer Flächengröße von 696 m² im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden. Die Bilanz der Wertpunkte (Bestand-Summe / Plan-Summe) ist ausgeglichen, vgl. folgende Tabelle.

lfd. Nr.	Biotoptyp	Code	Bestand m ²	Biotopwert	Bestand Summe	Plan m ²	Planwert	Plan Summe
1	Garten-/ Grabeland	11370	1.392	10	13.920	0	9	0
2	Sonstiger wertvoller Gehölzbestand	02100	0	22	0	696	20	13.920

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.

Anlage 2: Gehölzliste

Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball