

BEGRÜNDUNG
Ergänzungssatzung „Dübener Landstraße“
OT Hohenossig
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
der Gemeinde Krostitz

vom 21.01.2025

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung	1
2	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsverfahren	1
3	Lage, Flächengröße und -zustand	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	4
6.1	Niederschlagswasser	4
6.2	Immissionsschutz	4
7	Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Natur und Landschaft	5
7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	5
7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG	6

Anlage: Gehölzliste

1 Anlass und Ziel der Satzung

Da in der Ortlage Hohenossig der Gemeinde Krostitz verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossene Flächenpotentiale zur Verfügung stehen, soll eine solche, derzeit dem Außenbereich zuzurechnende Fläche an der Dübener Landstraße (Bundesstraße 2) innerhalb der Ortsdurchfahrt zum Innenbereich ergänzt werden. Der rechtsgültige 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 Erschließungsanlagen in der Dübener Landstraße und die vorhandene Grundstückszufahrt auch für die künftige bauliche Nutzung genutzt werden können. Durch vorhandene Gehölze auf den südlich und westlich anschließenden Flurstücken ist das einbezogene Grundstück bereits heute in die umgebende Feldflur eingebunden.

2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsverfahren

Die vorliegende Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Plandokument) erstellt.

Die Ergänzungssatzung ist erforderlich, da sich das Grundstück im Außenbereich befindet. Ein kleineres Wohngebäude mit Garage im hinteren Grundstücksteil steht seit Jahren leer; es entspricht hinsichtlich seines Grundrisses und seiner Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll daher durch ein zeitgemäßes Wohnhaus ersetzt werden.

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

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; das Grundstück ist verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen, eine Notwendigkeit zur verkehrlichen Erschließungs-Planung oder zur sonstigen städtebaulichen Ordnung besteht nicht, da die vorhandene Grundstückszufahrt genutzt wird;
- 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.

3 Lage, Flächengröße und -zustand

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich im OT Hohenossig der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen. Es grenzt auf seiner gesamten Schmalseite an den unbefestigten Gehweg entlang der B 2 (Dübener Landstraße) sowie mit der Nord- und Südseite an bebaute Grundstücke an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 22/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zschölkau mit einer Gesamtgröße von insgesamt 1.232 m².

Es ist mit einem leerstehenden, abzureißenden Wohnhaus mit Nebengelassen sowie einem Pool, Zuewegungen und Stellflächen bebaut bzw. befestigt. Die restliche Grundstücksfläche besteht aus einem verwilderten Garten.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan LEP – Regionalplan Westsachsen RplWS

Als nicht-zentraler Ort im ländlichen Raum i.S.v. Kap. 1.2 und 1.3 RplWS (2021) kann die Gemeinde Krostitz gemäß Z 2.2.1.6 LEP (2013) Baugrundstücke im Außenbereich nur im Rahmen des eigenen Bedarfs entwickeln. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich vollständig innerhalb des im rechtsgültigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau dargestellten Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO des OT Hohenossig. Die Satzung erzeugt die baurechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Grundstücks mit einem seit Jahren leerstehenden und abzureißenden Wohnhauses an der Dübener Landstraße.

Die unmittelbare städtebauliche Anbindung des Vorhabengebietes an den vorhandenen OT Hohenossig gemäß Z 2.2.1.4 LEP (2013) ist gegeben. Aufgrund der Einbindung in den gewachsenen Ortsteil Hohenossig entlang der Bundesstraße 2 mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsmedien 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 keine Eintragung.

4.2 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau

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

5 §§ 1 – 4 und sonstige Darstellungen der Ergänzungssatzung

Zu § 1 Geltungsbereich

Die Planzeichnung definiert den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit dem Flurstück 22/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zschölkau.

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht einzelne Flurstücke, die an die bestehende Bebauung angrenzen, in den Innenbereich ein.

Das Flurstück grenzt unmittelbar an die Dübener Landstraße (B 2) mit einem derzeit unbefestigten Gehweg und mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsmedien an. Eine Grundstückszufahrt von der Dübener Landstraße ist vorhanden, befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der B 2 und wird weiter genutzt. Das Grundstück ist somit voll erschlossen.

Zu § 2 Festsetzungen zum Lärmschutz

Gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau befindet sich das Plangebiet in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO; die diesbezüglichen Orientierungswerte für Lärmbelastungen werden im Folgenden zur Beurteilung der Lärmsituation herangezogen.

Für das Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßen- und Luftverkehr sowie durch das Gewerbegebiet Hohenossig vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für ein Dorfgebiet liegen.

Orientierungswerte nach DIN 18005-1:

alle Lärmquellen tags [6 - 22 Uhr] 60 dB(A);
Verkehrslärm nachts [22 - 6 Uhr] 50 dB(A);
Gewerbelärm nachts [22 - 6 Uhr] 45 dB(A).

Verkehrslärm:

Gemäß aktueller Landeslärmkartierung der B 2 des Freistaates Sachsen aus dem Jahr 2022 befindet sich das gesamte Grundstück in den Schallpegelbereichen nachts von 55 bis 64 dB(A). Der Fluglärm der Einflugschneise des Flughafens Leipzig/Halle beträgt nachts 55 dB(A). Die nächtlichen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden mithin im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Gesundheitsgefährdung:

Eine Gesundheitsgefährdung besteht nach aktueller Rechtsprechung bei einem Schallpegel von mehr als 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Diese Werte werden im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten. **Somit sind allein schon aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms bauliche Maßnahmen erforderlich**, um Gesundheitsgefährdungen in Innenräumen und in Außenwohnbereichen auszuschließen. Daraus resultiert folgende textliche Festsetzung:

Festsetzungstext:

"Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Ist in Ausnahmefällen die **Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite** nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit **schallgedämpften Lüftungsöffnungen** (aus hygienischen Gründen und zum Abführen der Feuchte notwendig mit integrierter künstlicher Be- und Entlüftung) auszustatten.

Ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Außenwohnbereiche wie Terrassen, offene Balkone etc. sind nur in Grundstücksteilen bzw. vor Gebäudeteilen zulässig, die einen maximalen Schallpegel von 67 dB(A) tags (6 - 22 Uhr) und 57 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr) aufweisen."

Falls Außenwohnbereiche vorgesehen sind, ist ein diesbezüglicher schalltechnischer Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Zu § 3 Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft

Die Planzeichnung setzt insgesamt 289 m² Flächen fest, auf denen zur Einbindung in das Ortsbild und zur Abschirmung zur B 2 Laubgehölze (1 Stück/m²) aus der Artenliste auf mindestens 70 % der festgesetzten Fläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Das Vorhaben befindet sich vollständig auf einem vollerschlossenen Grundstück und nutzt somit den Grund und Boden besonders sparsam (§ 1a Abs. 2 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB). Es handelt sich um den Ersatz eines vorhandenen Wohnhauses durch ein Mehrfamilienhaus (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz).

Der verwilderte Garten ist hauptsächlich von nicht einheimischen Gehölzen wie Thuja, Kirschlorbeer und nicht-europäischen Kiefern sowie nicht standortgerechten Bäumen wie (Blau-)Fichten bestanden. Diese Gehölze werden gerodet und durch einheimische, standortgerechte Gehölze aus der Artenliste entlang des Grundstücksrandes ersetzt.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist daher weitestgehend minimiert. Die Punkte (1) Wiedernutzbarmachung, (2) Nachverdichtung, (3) vorhandene Erschließung und (4) Gehölzersatz durch einheimische standortgerechte Arten gehen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit entsprechendem Gewicht ein, so dass die Gemeinde Krostitz den Eingriff als ausgeglichen betrachtet und ein weiterer Ausgleich außerhalb des Grundstücks nicht erforderlich ist.

Zu § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sonstige Darstellungen der Planzeichnung

Nachrichtlich stellt die Planzeichnung dar:

- Gebäude-Bestand,
- öffentliche Erschließungsstraße (B 2),
- befestigter Gehweg,
- Grenze der Ortsdurchfahrt,
- Flurstücksgrenzen und -nummern.

6 Hinweise

6.1 Niederschlagswasser

"Niederschlagswasser, das nicht verwertet oder versickert werden kann, darf mit bis zu 4 l/(s*ha) in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden." Der Hinweis begründet sich folgendermaßen:

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen soll aufgefangenes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser genutzt oder auf den Grundstücken soweit wie möglich versickert werden.

Auf dem Grundstück stehen oberflächennahe, mehrere Meter mächtige Geschiebemergel an, deren Versickerungsfähigkeit regelmäßig unter den fachlichen Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138 liegt. Aus Starkregen-Ereignissen verbleibt somit überschüssiges Niederschlagswasser, das weder zur Nutzung gespeichert noch versickert werden kann; es darf mit bis zu 4 l/(s*ha) in die entlang der Dübener Landstraße vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Rigolen mit Drosselabfluss für Niederschlags-Überschüsse aus Starkregen-Ereignissen sind für die Neubauvorhaben von einem einschlägigen Ingenieurbüro exakt zu bemessen und im Bauantrag darzustellen.

6.2 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollen die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ beachtet werden.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten.

Verkehrslärm

vgl. Kap. 5, § 2 "Weitere Festsetzungen zum Lärmschutz".

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, Boden und Landschaft in Anwendung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Die fachlichen Grundlagen wurden im Rahmen einer Ortsbegehung am 16.01.2025 erhoben.

Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

Da der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vom gewachsenen Ortsteil Hohenossig oder vorhandenen Gehölzen eingerahmt wird, ist die Vorhabenfläche bereits heute gut in das besiedelte Ortsgefüge eingebunden. Freie Landschaft wird nicht in Anspruch genommen. Der Vorhabenstandort ist von der freien Landschaft her überwiegend 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 weitgehend gewährleistet. Darüberhinaus ergänzen am westlichen und südlichen Grundstücksrand Hecken-Neupflanzungen die Einbindung in die freie Landschaft.

Biotope

Das Grundstück ist mit einem kleineren, leerstehenden Wohnhaus mit Nebengelassen, einem betonierten Pool sowie Zuwegungen bebaut. Sämtliche Gebäude und baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Raumzuschnitte und die Bausubstanz; sie werden abgerissen und fachgerecht entsorgt.

Die restliche Grundstücksfläche besteht aus einem verwilderten Garten mit vielen Thuja-Gehölzen, Blaufichten, nicht-europäischen Kiefern, einer Kirschlorbeerhecke an der Nordgrenze, Buchs-Büschen und einigen Obstbäumen. Die Bodenvegetation besteht vornehmlich aus einer typischen Ruderalflur infolge der Aufgabe der gärtnerischen Nutzung, v.a. aus hohen Gräsern, Brennnesseln, Brombeergestrüpp und Efeu. Weder die Koniferen noch die Obstbäume weisen Höhlen auf.

Auf der Grundstücksfläche existieren keine geschützten Biotope.

Der nicht-einheimische Gehölzbestand sowie die Obstbäume werden zum größten Teil entfernt. Stattdessen werden auf den festgesetzten Pflanzflächen einheimische und standortgerechte Gehölze aus der Gehölzliste im Anhang gepflanzt.

Da die Ergänzungssatzung die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines verkehrs- und versorgungsmäßig bereits erschlossenen Grundstücks ermöglicht, keinerlei freie Landschaft oder externe Ackerflächen in Anspruch nimmt und durch festgesetzte Flächen zur Gehölzanzpflanzung 289 m² dauerhaft aus jeder beeinträchtigenden Nutzung genommen werden, betrachtet die Gemeinde Krostitz die unvermeidliche Inanspruchnahme von Biotopflächen unter Anwendung von § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB als ausgeglichen.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetzen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 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 bereits bebaute Fläche wieder nutzbar gemacht wird, 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 ganz erheblich vermindert.

Die Gemeinde Krostitz betrachtet die unvermeidliche Neuversiegelung des Bodens infolge der Vergrößerung des Wohnhauses und der erforderlichen 2 Stellplätze pro Wohneinheit (Nachverdichtung) unter Anwendung von § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB 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 den Baugrundstücken genutzt oder versickert werden.

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.

Fazit: Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist weitestgehend minimiert. Die Punkte (1) Wiedernutzbarmachung, (2) Nachverdichtung, (3) vorhandene Vollerschließung und (4) Ersatz der vorhandenen nicht-einheimischen standortfremden Gehölze durch einheimische standortgerechte Arten gehen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit entsprechendem Gewicht ein, so dass die Gemeinde Krostitz den Eingriff als ausgeglichen betrachtet und ein weiterer Ausgleich außerhalb des Grundstücks nicht erforderlich ist.

7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Die vorhandene Biotopausstattung der Vorhabenfläche bietet geschützten Pflanzen- und Tierarten keine geeigneten Habitate. Weder die abzubrechenden Gebäude noch der Pool weisen Nester, Spuren oder Hinterlassenschaften von Gebäudebrütern, Fledermäusen oder Amphibien auf.

Das potentielle Vorkommen von Brutvögeln beschränkt sich auf gehölzbrütende Arten des Siedlungsrandes wie Meisen, Sperlinge, Distel- und Grünfinken, Rotkehlchen, Zaunkönig, Elstern, Ringel- und Türkentauben. Da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen muss und somit der Charakter des Dorfrandes nicht verändert 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.

Für Zauneidechsen erfüllt die Vorhabenfläche die Habitatvoraussetzungen nicht, da kein offener Boden vorhanden ist und gehölzfreie Flächen mit hoher Gras- und Staudenvegetation bestanden sind.

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

Anlage 2: GehölzlisteEinheimische, 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