

Einbeziehungssatzung
für das Gebiet der Gemeinde Kottmar
„Eibau – Jahnstraße“

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Zeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke
- der Begründung zur Satzung

Gemeinde Kottmar
OT Eibau
Hauptstr. 62
02739 Kottmar

Bearbeitung:

Büro Neuland
Dipl.-Ing. Ulrike Neumann
Lindenberger Straße 46b
02736 Oppach

Tel 035872 / 41910
Fax 035872 / 41911
Mail post@neuland-oppach.de

Mai 2017

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

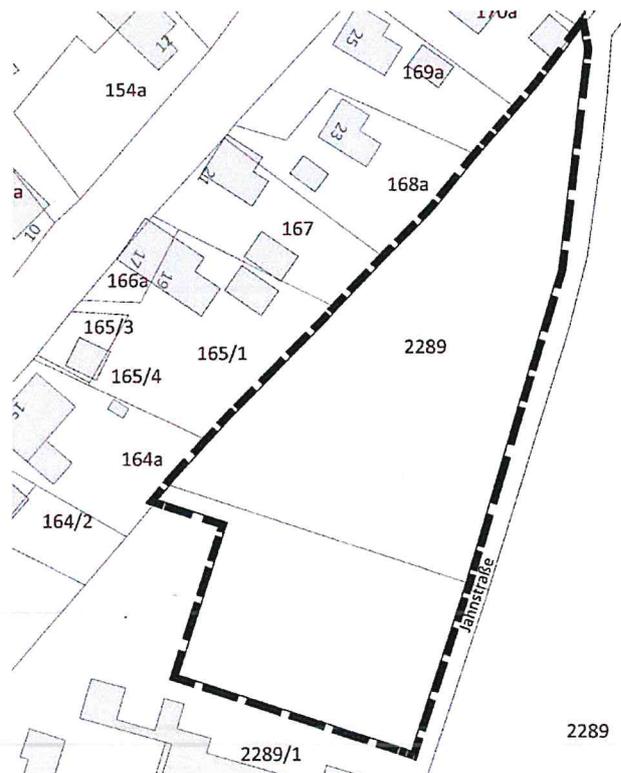
Für das Gebiet der Gemeinde Kottmar „Eibau – Jahnstraße“

Teil B: Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Kottmar erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Kottmar vom 08.05.2017 folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bezieht eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Walddorf ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereiches entsprechend geprägt ist. Er umfasst das Flurstück 2289 (teilweise) und 2289/1 (teilweise) der Gemarkung Eibau und hat eine Größe von ca. 6.932 m².



§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen der §§ 3 und 4 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich der Einbeziehung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB Folgendes festgelegt: Das Satzungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu konkretisierend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO¹) festgesetzt.

§ 4 FESTSETZUNGEN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Entsprechend § 9 BauGB werden für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Auslastung der Grundstücke im WA-Gebiet wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Wohngebäude sind als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten. Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss festgesetzt.

2. Verkehrsflächen (nach § 9 Abs. 1 BauGB)

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind über die Jahnstraße und Lange Gasse (öffentliche Verkehrsflächen) erschlossen. Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen von der Jahnstraße.

3. Grünordnung

Zur Gestaltung des Siedlungsrandbereiches wird die Pflanzung eines heimischen Laubgehölzes (Acer platanoides (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm)) entlang der Jahnstraße festgesetzt (Abstand Straßenrand 3 m). Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt 8m.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind im Planungsgebiet pro 500 m² ein Obstbaum (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Arten aus der Pflanzenliste zu ersetzen.

Zur Pflanzung werden folgende standortgerechte heimische Gehölze empfohlen:

Apfelsorten: Schöner von Herrnhuter, Lausitzer Nelkenapfel, Boskoop, Alkmene, Gravensteiner, Wildapfel - Malus sylvestris

¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Birnsorten: Elbersdorfer Butterbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Grüne Hoyerswerder, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gute Luise, Wildbirne - Pyrus pyraeaster

Süßkirschen: Büttners rote Knorpelkirsche, Fromms schwarze Herzkirsche, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Sauerkirschen: Schattenmorelle, Königin Hortensie

Pflaumen: Althanns Reneklode, Anna Späth, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Kirkes Pflaume, Königin Viktoria, Metzger Mirabelle, Mirabelle aus Nancy, Schöne aus Löwen, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

Gebietsheimische Gehölzstrukturen entlang eines bestehenden Wassergrabens sind zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

§ 5 NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Dies erfolgt auf den Baugrundstücken und am Gewässerrand des bestehenden Wassergrabens.

Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen zu realisieren. Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung sind abzusichern.

§ 6 IN-KRAFT-TRETEN

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Kottmar, den 17.05.2017

Datum



Bürgermeister Gemeinde Kottmar

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Für das Gebiet der Gemeinde Kottmar „Eibau – Jahnstraße „

Begründung

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

2. PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus den ALKIS-Daten der Gemeinde Kottmar.

3. LAGE, ABGRENZUNG UND ÖRTLICHE SITUATION DES SATZUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich an der östlichen Grenze des Ortsteiles Walddorf, umfasst die Flurstücke 2289 (teilweise) und 2289/1 (teilweise) der Gemarkung Eibau und hat eine Größe von 6.932 m².

Städtebaulich kann es dem Ortsteil Walddorf zugeordnet werden. Westlich und nördlich schließt sich entlang der Langen Gasse ein Gebiet an, dass durch lockere Einzelhausbebauung mit starker Durchgrünung geprägt ist.

Südlich des Geltungsbereiches entlang der Jahnstraße befindet sich Industriebebauung, die eine Raumkante zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Jahnstraße bildet.

Das Flurstück 2289 wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt. und weist nur entlang der südlichen Flurstücksgrenze Baumbestand und Gebüsch auf. Das ebenfalls teilweise im Geltungsbereich befindliche Flurstück 2289/1 wird als Stellfläche für PKW und zum Teil als Grünfläche genutzt. Diese Fläche wird von bestehendem Baumbestand umschlossen.



Bestand Geltungsbereich



Blick von der südlichen Geltungsbereichsgrenze
Richtung Norden



Südliche Geltungsbereichsgrenze



Jahnstraße



Blick von der nördlichen Grenze des Geltungsbe-
reiches nach Süden

4. ANLASS, ZIEL, ERFORDERLICHKEIT UND ZWECK DER DER SATZUNG

Die Gemeinde Kottmar erhält zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken für die Ortslage Eibau / Walddorf. Kommunale Bauflächen stehen aktuell nicht mehr zur Verfügung und ein Zugriff auf eventuelle Baulücken in Privatbesitz hat die Kommune nicht. Um Zuzug bzw. das Verbleiben von Bürgern und insbesondere von Familien zu ermöglichen, möchte die Gemeinde Kottmar Teilstücke der kommunalen Grundstücke 2289 und 2289/1 als Wohnbauflächen ausweisen.

Viele Grundstücke, die die Gemeinde besitzt, sind durch öffentliche Nutzungen belegt (Sportflächen, Kita) oder wie im Fall von Flurstück 73 für den Hochwasserschutz vorgesehen. Ein aktuell erst verfügbares Grundstück (Nr. 83b) bietet mit seiner Fläche von ca. 800 m² zu wenig Platz, um die vorliegenden Anträge nach Bauland abzudecken.

Viele Baulücken in der Ortslage Walddorf / Eibau sind im Privateigentum und als geschützte Biotope (z. B. Streuobstwiesen) ausgewiesen. Neben der unklaren Lage des verfügbaren Eigentums, wären das Konfliktpotential und der Eingriff in den Naturhaushalt auf diesen Flächen deutlich größer. Weitere Grundstücke besitzt die Gemeinde nicht.



Abb. Geschützte Biotope in der Ortslage Waldorf

Da der Bereich keine klassische Baulücke darstellt und dem Außenbereich zuzuordnen ist, werden im Rahmen dieser Satzung die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Geltungsbereiches festgesetzt.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird der Charakter der angrenzenden Bereiche aufgenommen. Die GRZ von 0,4 übernimmt die lockere Bebauung des Gebietes und die damit verbundene starke Durchgrünung. Eine Begrenzung der Geschossigkeit orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

6. ERSCHLIEßUNG

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB sehen vor, dass im Bereich einer Einbeziehungssatzung die Erschließung grundsätzlich gesichert sein muss.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Jahnstraße bzw. die Lange Gasse. Beide Straßen sind öffentlich gewidmet. Die Jahnstraße ist in diesem Bereich mit einer ungebundenen Wegedecke befestigt.

Trinkwasser

Gemäß der Stellungnahme des zuständigen Versorgers SOWAG vom 20.06.2016 kann die Versorgung über die Trinkwasserleitung DN 100 PVC erfolgen, die in der Langen Gasse verlegt ist.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über den AZV Landwasser zum Klärwerk Mittelherwigsdorf. Auf dem Flurstück ist eine öffentliche Kanalisation, neue Hausanschlüsse müssen hergestellt werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Durch die Hanglage des Geltungsbereiches selbst und der östlich der Jahnstraße anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, sind vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwassers zu beachten.

Auf den zukünftig versiegelten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstücken zurückzuhalten (z.B. über Zisternen oder Versickerung) und darf nicht auf andere Grundstücke bzw. öffentliche Anlagen geleitet werden. Dafür werden standortkonkrete Versickerungsversuche empfohlen um Voraussetzungen für die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln. Die Anwendung des DWA- Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Löschwasser

Der grundhaft sanierte Schulteich an der Ecke Lange Gasse / Schulstraße befindet sich in ca. 200 m Entfernung und kann für eine Löschwasserentnahme genutzt werden.

Strom

Die Stromversorgung kann über eine noch zu verlegende Leitung über die Jahnstraße bzw. die Lange Gasse erfolgen.

Erdgas

Die Gasversorgung kann über eine noch zu verlegende Leitung über die Lange Gasse erfolgen.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen insgesamt bis zu sieben Einfamilienhäuser entstehen. Da eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu realisieren ist, wird festgesetzt, dass die Überbauungs- und Versiegelungsflächen durch Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken auszugleichen sind. Es ist sparsam mit dem Verbrauch von Grund und Boden umzugehen. Des Weiteren soll Bodenversiegelung auf das Notwendigste beschränkt werden (entsprechend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB).

Mit der Einbeziehungssatzung werden Außenbereichsflächen mit einem prinzipiellen Bauverbot zum planungsrechtlichen Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes richtet sich dann nach § 34 BauGB in Verbindung mit den einzelnen getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht nach UVPG Anlage 1.

Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert werden.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht (Bundes Naturschutzgesetz, Sächsisches Naturschutzgesetz). Im Umkreis von ca. 100-150 m befinden sich mehrere Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft und Lärm, Mensch und Kulturgüter wird als sehr gering eingeschätzt. Jedoch befindet sich das Planungsgebiet in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalter Ortskern D-57130-01). Das Landesamt für Archäologie ist deshalb in weitere Planungen mit einzubeziehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgen in Form von Versiegelung durch die geplanten Baukörper und deren Erschließung. Aus diesem Grund wird eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020/ DIN EN 1997-2 vor Baubeginn empfohlen. Die Ergebnisse sind nach § 11 SächsABG zu melden. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch Bepflanzungen innerhalb der Grundstücke mit heimischen Baum- und Straucharten.

Das Schutzgut Wasser wird durch die Verringerung von Versickerungsflächen beeinträchtigt. Entsprechende Versickerungs- und Wasserrückhaltungsflächen sind innerhalb der Grundstücke vorzusehen.



Gemäß Regionalplan befindet sich östlich des Geltungsbereiches eine Frisch- und Kaltluftabflussbahn. Durch die nördlich vorgelagerte Bebauung hat das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf diese Funktion und damit auf das Schutzgut Klima

Auszug Regionalplan, rote Markierung Geltungsbereich dieser Satzung (Quelle Grundkarte: Geoportal Landkreis Görlitz)

Aufgrund der Ortsrandlage des Geltungsbereiches ist der Übergang zum Offenland zu begrünen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit den textlichen Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung ausgeglichen.