

Trebsen



Ergänzungssatzung für das Flurstück 219/5 der Gemarkung Wednig

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung zum **ENTWURF**

Januar 2024

Planungsbüro Hanke GmbH
Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig
Telefon: 034292 – 710-0
Internet: www.pbhanke.de
Geschäftsführer: Jörg Hanke
Bearbeiter: Falk Wagner

planungsbüro
HANKE.

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Inhalt der Ergänzungssatzung..... | 3 |
| 1.1 | Anlass der Ergänzungssatzung | 3 |
| 1.2 | Inhalte der Ergänzungssatzung | 3 |
| 2 | Grundlagen..... | 3 |
| 2.1 | Gesetzliche Grundlagen..... | 3 |
| 2.2 | Übergeordnete Planung | 4 |
| 2.3 | Planverfahren | 6 |
| 2.4 | Zeichnerische Unterlagen | 6 |
| 3 | Planungskonzept..... | 6 |
| 3.1 | Plangebiet | 6 |
| 3.2 | Erschließung | 7 |
| 3.3 | Artenschutz | 7 |
| 4 | Begründung der Festsetzungen | 8 |
| 4.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches..... | 8 |
| 4.2 | Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche | 8 |
| 4.3 | Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft..... | 8 |
| 5 | Hinweise | 9 |
| 6 | Pflanzliste | 11 |
| 7 | Flächenbilanz | 11 |
| 8 | Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung..... | 12 |
| 9 | Verfahrensvermerke | 12 |

1 Anlass und Inhalt der Ergänzungssatzung

1.1 Anlass der Ergänzungssatzung

Für ein auf dem Flurstück 219/5 geplantes Nebengebäude mit Beobachtungsturm für die Hobbyastronomie wurden mehrfach Bauvoranfragen abgelehnt:

- zunächst aufgrund der geplanten Größe (keine bauliche Unterordnung),
- später¹ aufgrund der inzwischen rechtskräftig gewordenen Klarstellungsatzung (außerhalb des abgegrenzten Innenbereichs)

Vom Landkreis wurde zur Schaffung des Baurechts die Aufstellung einer Ergänzungssatzung empfohlen. Um sowohl Planungssicherheit für die Eigentümer, als auch eine hinreichend konkrete Rechtsgrundlage für die Genehmigungsbehörden zu schaffen, wird daher die „Ergänzungssatzung für das Flurstück 219/5 der Gemarkung Wednig“ aufgestellt.

1.2 Inhalte der Ergänzungssatzung

In der Ergänzungssatzung werden neben der Ergänzungsfläche folgende Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB getroffen:

- überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ansonsten regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche nach dem Einfügegebot des §34 BauGB.

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Ergänzungssatzung wird auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, aufgestellt.

¹ das verkleinerte Gebäude bestand aus einem eingeschossigen Gartenhaus, (ca. 7m x 8m) mit einem schmalen Turm zur Hobbyastronomie (Ø ca. 2,5m; H ca. 7-8m).

2.2 Übergeordnete Planung

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens ist es landes- und regionalplanerisch nicht relevant. Die übergeordneten Planungsebenen:

- Landesentwicklungsplan (LEP 2013), rechtskräftig seit dem 31.08.2013.
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020, rechtskräftig seit dem 17. 12.2021

treffen keine Aussagen, die der Ergänzungssatzung entgegenstehen.

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Trebsen hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2019. In dem FNP ist der Geltungsbereich zu einem Viertel als Wohnbaufläche und zu drei Viertel als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da ein Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000) explizit nicht „grundstücksscharf“ zu verstehen ist, widerspricht die Ergänzungssatzung nicht prinzipiell den Darstellungen des FNP, da sie nur um eine halbe Grundstückstiefe von den Darstellungen des FNP abweicht.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei der Planung berücksichtigt, die Ergänzungssatzung steht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen mit Ergänzungsfläche (rot)

2.2.2 Naturschutzrecht

Von der Planung sind keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts betroffen. Die nächsten Schutzgebiete

- FFH „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ und
- SPA „Vereinigte Mulde“

befinden sich in einem Abstand von ca. 250m. Eine Betroffenheit kann aufgrund des Abstands und der Kleinteiligkeit ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotop sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

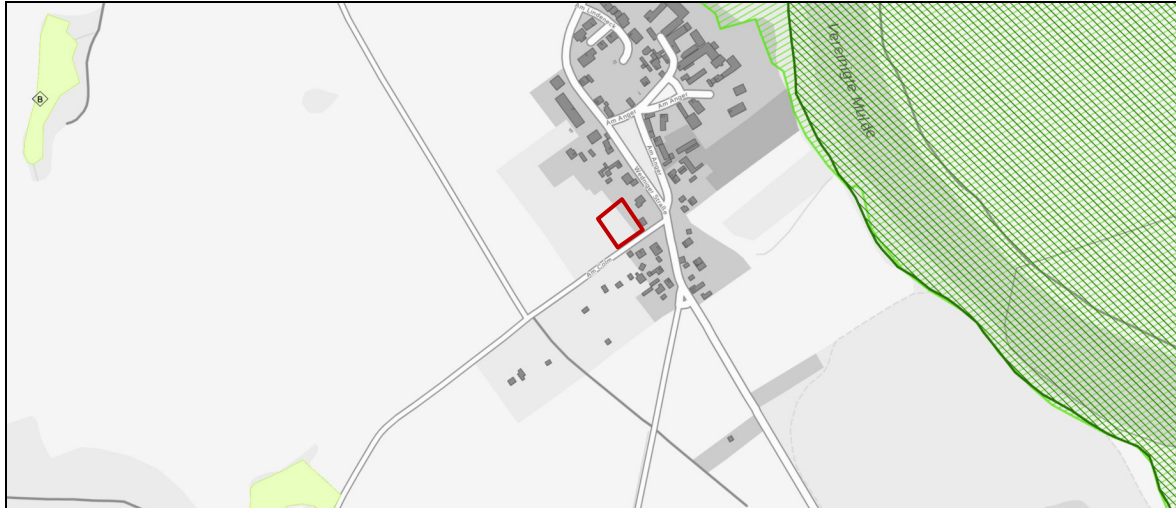


Abb.2 : SPA (grün), FFH (dunkelgrün) und geschützte Biotope (hellgrün) mit Geltungsbereich (rot)

2.2.3 Vorhandene Planungen im Umfeld

„Ergänzungssatzung für das Flurstück 213e der Gemarkung Wednig“

Für den Ortsteil Wednig wurde im Jahr 2012 die "Ergänzungssatzung für das Flurstück 213e der Gemarkung Wednig" aufgestellt. Im Zusammenhang mit der Ergänzungssatzung wurde auch für den angrenzenden Bereich der Innenbereich seitens der Stadt klargestellt (vgl. Abbildung 3).

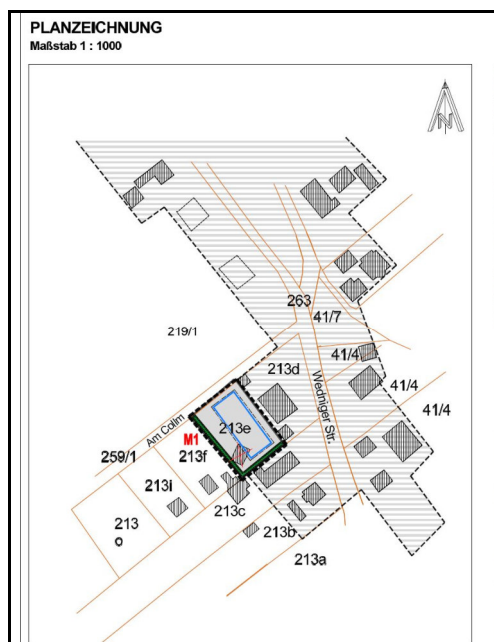


Abb.3: „Ergänzungssatzung für das Flurstück 213e der Gemarkung Wednig“ aus dem Jahr 2012



Abb.4: „Klarstellungssatzung Wednig West“, 2021

„Klarstellungssatzung Wednig West“

Aufgrund der inzwischen entstandenen Bebauung auf dem ehemaligen Flurstück 219/1 und aufgrund der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 246/9 wurde die Abgrenzung des

Innenbereichs 2021 an die bestehende Bebauung angepasst und der Planausschnitt nach Norden erweitert (s. Abb. 4).

Auf dem betroffenen Flurstück 219/5 wurde die Abgrenzung des Innenbereichs so angepasst, dass das Wohngebäude und die Garage vollständig innerhalb des Innenbereichs liegen. Um das geplante Gebäude auf dem Flurstück 219/5 westlich des abgegrenzten Innenbereichs errichten zu können, wird die vorliegende Ergänzungssatzung aufgestellt.

2.3 Planverfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen unter den folgenden Voraussetzungen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen:

- wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind,
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 getroffen werden. Der Satzung ist eine Begründung mit Angaben zu Ziel, Zweck und wesentlichen Auswirkungen beizufügen. Die erforderliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

2.4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Wednig mit Stand vom 07.12.2020 vom Vermessungsamt des Landkreises. Die Ergänzungssatzung ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

3 Planungskonzept

3.1 Plangebiet

Die Ergänzungsfläche besteht aus der westlichen Hälfte des Flurstücks 219/5 der Gemarkung Wednig. Durch die Ergänzungssatzung wird die Fläche Teil des Innenbereichs.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Demnach müssen sich Bauvorhaben nach den vier Kriterien:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche und

- Bauweise

in die nähere Umgebung einfügen.

Art der baulichen Nutzung

Zur Beurteilung ob sich eine Bebauung nach Art der baulichen Nutzung einfügt, sind wenn möglich die Baugebietskategorien der BauNVO heranzuziehen. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einen dieser Baugebiete beurteilt sich die Zulässigkeit nach den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten der BauNVO (hier: Wohngebiet).

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung ist - ähnlich wie die Art - nach den Maßbestimmungsfaktoren der BauNVO zu beurteilen. Die aus der maßgeblichen Umgebung hergeleiteten Größen sind aber meist grob und ungenau und können daher nur als Auslegungshilfe berücksichtigt werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die konkrete Grundstücksfläche der baulichen Anlage und ihre Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Dabei ist die in der Umgebung vorherrschende Lage und Stellung der Gebäude grundsätzlich rahmenbildend und auf unbebaute Grundstücke anzuwenden.

Um hier die geplante Bebauung zu ermöglichen, werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB für die Ergänzungsfläche mittels einer Baugrenze die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen halten zur südliche Grundstücksgrenze (Straße *Am Colm*) einen Abstand von 5m ein und orientieren sich in südwestlicher Richtung an dem bestehenden Hauptgebäude auf dem Flurstück 213/e („Ergänzungssatzung für das Flurstück 213/e der Gemarkung Wednig“ aus dem Jahr 2012).

Die Baugrenzen gelten für Hauptgebäude, das heißt untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bauweise

Die Bauweise wird unterschieden nach geschlossener und offener Bauweise und beschreibt, ob ein Bauvorhaben an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder nicht. Dies hängt davon ab, ob die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung einen eindeutigen Rahmen für die Beurteilung des Einfügens bildet (hier offene Bauweise).

3.2 Erschließung

Die Erschließung der Ergänzungsfläche als Teil des vorhandenen Wohngrundstücks erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der *Wedniger Straße*, perspektivisch ist aber auch eine separate Erschließung über die Straße *Am Colm* möglich.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei der Fläche handelt es sich um eine privat genutzte Gartenfläche, deren Nutzung prinzipiell nicht geändert wird. Bestehende Bäume entlang der Süd- und Westgrenze werden erhalten.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt entlang der vorhandenen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 519/3 und im Osten entlang der Innenbereichsgrenze der Klarstellungssatzung „Wednig West“ von 2021. Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von 2.300 m².

4.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Baugrenzen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch **Baugrenzen** festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann ein Gebäude entsprechend den gesetzlichen Richtlinien, wie den erforderlichen Abstandsflächen, frei positioniert werden.

Begründung:

Die Baugrenzen haben sowohl nachbarschützenden als auch städtebaulichen Charakter:

- sie begrenzen die Einsehbarkeit und die Verschattung des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks und
- orientieren sich für eine kompakte Siedlungsstruktur an dem südlich gelegenen Hauptbaukörper „Ergänzungssatzung für das Flurstück 213/e der Gemarkung Wednig“ aus dem Jahr 2012 .

4.3 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

4.3.1 Baumerhalt

Zum Schutz der vorhandenen Baumreihen / Gehölzstreifen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als **Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Bäumen und Gehölzen** festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1.1: **Innerhalb der Fläche zum Schutz von Bäumen und Gehölzen sind Laubbäume mit einem Stammumfang über 50 cm zu erhalten. Mindestens 2/3 der Fläche sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Unterbrechungen für Durch- und Zufahrten sind zulässig.**

4.3.2 Baumpflanzungen

Textliche Festsetzung 1.2: **Je vollendetete 100m² neu befestigter oder versiegelter Fläche ist mindestens ein Baum oder sind drei Gehölze der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten.**

Begründung:

Durch die Pflanzfestsetzung einheimischer Gehölze werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen und die Festsetzung sorgt durch die entstehende Verschattung für einen Ausgleich zu neu versiegelten Flächen. Aufgrund der vielen bereits vorhandenen Bäume auf dem Grundstück bezieht sich die Festsetzung auf „vollendete“ 100m².

Die Pflanzliste besteht aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzarten.

5 Hinweise

In diesem Abschnitt sind Hinweise aus Sicht der Fachplanungen enthalten. Diese Hinweise können nie vollständig sein und entbinden daher Bauherren und Planer nicht, sich selbst über einzuhaltende Gesetze und Normen zu informieren.

Landesamt für Archäologie Sachsen

Hinweis 1.1: **Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.**

Grundlage ist § 20 SächsDSchG (Auszug):

„Funde:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.“

Die zuständige Fachbehörde ist das Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 0351/89260.

Natürliche Radioaktivität

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Aber nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.

Anforderungen zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [2] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [3] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [2] / §§ 153 - 158 StrlSchV [3]).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV [3]).

Hinweise zum Radonschutz

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Telefon: (0371) 46124-221, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

6 Pflanzliste

Artenliste für Laubbäume

| | |
|----------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Quitte | Cydonia oblonga |
| Walnuss | Juglans regia |
| Holzapfel | Malus sylvestris |
| Kulturapfel | Malus domestica |
| Vogelkirsche | Prunus avium, |
| Pflaume | Prunus domestica |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Kulturbirne | Pyrus communis |
| Wildbirne | Pyrus pyraeaster |

Artenliste für weitere Gehölze

| | |
|--------------------|------------------|
| Hasel | Corylus avellana |
| Gemeine Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

7 Flächenbilanz

| Flächennutzung | Bestand in m ² | Planung in m ² |
|--|---------------------------|---------------------------|
| private Grünfläche / Garten | 2.290 | |
| private Grünfläche / Garten mit möglicher Bebauung | | 2.290 |
| davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft | | 280 |
| gesamt | 2.290 | 2.290 |

8 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Die Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. nach den Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, wobei der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Eingriffe nicht erheblich oder in den Fällen des §13a und §13b schon vor dem Eingriff zulässig waren; auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden Dennoch sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1aBauGB) zu berücksichtigen:

So sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden (§ 1a Abs. 3 BauGB), und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Möglichkeiten wie Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (Nutzung von Brachflächen, Baulücken) zu begrenzen.

Bewertung

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung der Ergänzungsfläche als Gartenfläche des Wohngrundstücks wird sich durch die Planung keine grundlegende Änderung der Flächennutzung ergeben.

In der Ergänzungsfläche vorhandene geschützten Landschaftsbestandteile (Gehölze) sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen, bzw. kann deren Beseitigung - die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes führen würde - durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der Lage (umgebende Gehölzstreifen / Baumreihen) und der geringen Größe des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Flächenbefestigungen innerhalb der Ergänzungsfläche sind mit flächenabhängigen Pflanzgeboten für Bäume oder Sträucher verbunden.

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes wird durch die verschiedenen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung zu finden und werden im weiteren Verfahren ergänzt.