

Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 08. April 2025

Beschlussvorlage Nr.	04-57/2025
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	08.04.2025

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der Ergänzungssatzung „Naustädter Straße - Flurstück 15/17 Gemarkung Riemsdorf“ (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:

Auf dem Flurstück 15/17 der Gemarkung Riemsdorf soll anschließend an die vorhandenen Bebauung eine weitere Wohnbebauung für ein Einfamilienhaus ermöglicht werden. Die Fläche befindet sich entsprechend des Flächennutzungsplans in der geplanten gemischten Baufläche „M1“, ist jedoch gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um die Fläche dem Innenbereich zuordnen zu können und eine geordnete Bebauung zu ermöglichen, ist eine Ergänzungssatzung erforderlich.

Der Ortschaftsrat Scharfenberg hat im September 2022 über das geplante Vorhaben beraten und diesem zugestimmt. Er gab den Hinweis, dass die Bebauung mit einem Haus ortsnah, westlich des Feldweges erfolgen soll. Am 15.11.2022 wurde im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Naustädter Straße - Flurstück 15/17 Gemarkung Riemsdorf“ gefasst.

Das Büro art + craft architekturbüro hat den Entwurf der Ergänzungssatzung erstellt. Dieser liegt nun zur Beratung und Beschlussfassung vor (siehe Anlage).

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen billigt den Entwurf der Ergänzungssatzung „Naustädter Straße - Flurstück 15/17 Gemarkung Riemsdorf“ einschließlich Begründung in der vorliegenden Fassung vom 21.02.2025.
2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Naustädter Straße - Flurstück 15/17 Gemarkung Riemsdorf“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Beschluss Nr.: 04-57/2025

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des GR: 23

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

<u>Veröffentlichung:</u>
Amtsblatt

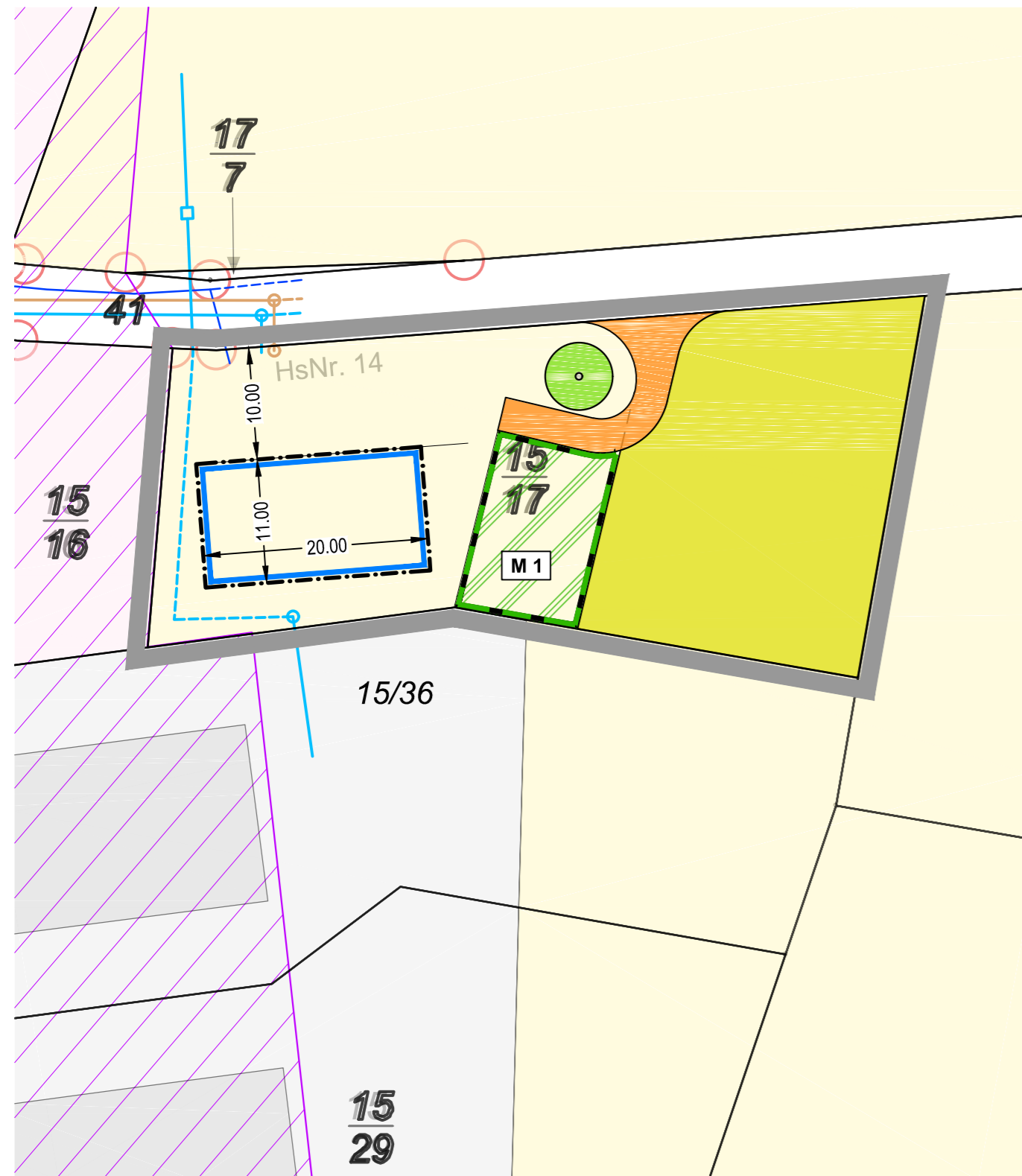
<u>Verteiler:</u>
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

ERGÄNZUNGSSATZUNG

"Naustädter Straße - Flurstück 15/17 Gemarkung Riemsdorf"

Die Gemeinde Klipphausen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die folgende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

TEIL A PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte aus dem amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand 10/2022

Legende

Planzeichen als Festsetzung

- Geltungsbereich der Satzung
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- Zufahrt, private Verkehrsfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung Gehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudebestand

- im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Fläche für die Landwirtschaft
- Flurstücksgrenze
- Grenzpunkt mit Katasternachweis
- 15/17** Flurstücksnummer
- Bemaßung in m
- Strom-NS-Freileitung
- Trinkwasserleitung
- Schmutzwasserleitung Bestand
- Schmutzwasserleitung geplant
- Regenwasserleitung Bestand
- Regenwasserleitung geplant

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DER SATZUNG SIND:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ergänzungssatzung „Naustädter Straße - Flurstück 15/17 Gemarkung Riemsdorf“ der Gemeinde Klipphausen umfasst das Flurstück 15/17 der Gemarkung Riemsdorf.

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Ergänzungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B in der Fassung vom 21.02.2025. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 21.02.2025 beigefügt.

§ 3 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

§ 4 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

- Innerhalb der Ergänzungssatzung sind Vorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf höchstens 0,2 festgesetzt.
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO): Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baufenster mit Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Außerhalb der Baugrenze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind geschlossene und offene Kleingaragen sowie Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten zulässig.
- Der Regenwassersammler aus dem südlich angrenzenden Flurstück 15/34 ist im Geltungsbereich mit dem Regenwassersammler an der straßenseitigen Flurstücksgrenze zu verbinden.

§ 5 NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- Maßnahme M1: Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ergänzungssatzung im Sinne des § 1a und § 9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf dem Grundstück vier standortgerechte, heimische und kleinkronige Laubbäume oder vier standortgerechte heimische Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück abgeschlossen werden.
- Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

§ 6 HINWEISE

- Archäologie und Denkmalschutz
Drei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss dem Landesamt für Archäologie der Baubeginn angezeigt werden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Bodenschutz
Die Belange des Bodenschutzes sind anhand des mit Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 24. Juni 2009 eingeführten Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Demnach hat sich jeder der auf den Boden einwirkt so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz).

§ 7 INKRAFTTRETEN

Diese Ergänzungssatzung der Gemeinde Klipphausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Übersichtskarte M 1:5000



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Klipphausen am 15.11.2022 gefasst.

Klipphausen, den
Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der betroffenen Öffentlichkeit ist auf dem Wege der öffentlichen Auslegung und der Veröffentlichung im Internet vom bis einschließlich Gelegenheit gegeben worden, Anregungen, Hinweise und Bedenken vorzubringen.

Klipphausen, den
Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klipphausen, den
Mirko Knöfel
Bürgermeister

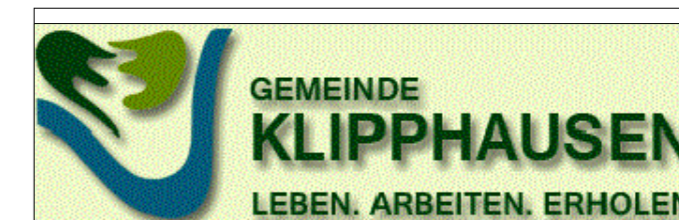
- Die Satzung bestehend aus der Karte zur Satzung und den Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt. Die Übereinstimmung dieser Ergänzungssatzung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates wird bestätigt. Das Verfahren wurde nach den Bestimmungen des BauGB durchgeführt.

Klipphausen, den
Mirko Knöfel
Bürgermeister

Ergänzungssatzung "Naustädter Straße - Flurstück 15/17 Gemarkung Riemsdorf" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Planbezeichnung: Karte und textliche Festsetzungen zur Satzung
Maßstab: M 1:500
Planfassung vom: 21.02.2025

Planungsträger:
Gemeinde Klipphausen, 01665 Klipphausen, Talstraße 3



Planer:
art + craft architekturbüro
Udo Scholz
Freier Architekt BDA
01665 Käbschütztal Käbschütz 7 T 035241 / 82256 F 82256
info@art-and-craft.de www.art-and-craft.de

Gemeinde Klipphausen Landkreis Meißen

Begründung zur Ergänzungssatzung „Naustädter Straße – Flurstück 15/17 Gemarkung Riemsdorf“ der Gemeinde Klipphausen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planfassung vom 21.02.2025



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung	3
2. Geltungsbereich	3
3. Städtebauliches Konzept	5
3.1. Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.2. Baugrenze, Baufenster	6
3.3. Angrenzender Innenbereich	7
4. Textliche Festsetzungen	9
5. Erschließung	12
5.1. Verkehr	12
5.2. Schmutzwasser, Niederschlagswasser	12
5.3. Trinkwasser	12
5.4. Löschwasser	12
5.5. Technische Medien	12
5.6. Müll	12
6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt	13
6.1. Umweltbericht	13
6.2. Schutzgut Mensch	13
6.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	13
6.4. Schutzgut Boden	15
6.5. Schutzgut Wasser	16
6.6. Schutzgut Klima / Luft	16
6.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16

1. Veranlassung

Auf dem Flurstück Nr.: 15/17 der Gemarkung: Riemsdorf (146076), amtliche Fläche 1801 m², plant die Gemeinde Klipphausen die Einbeziehung von unbebauten Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich. Auf der Fläche soll damit die Voraussetzung für Baurecht für die Errichtung eines Gebäudes geschaffen werden. Die Nutzung des Gebäudes soll Wohnen und / oder nichtstörendes Gewerbe ermöglichen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat in öffentlicher Sitzung am 15.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung dieser Ergänzungssatzung gefasst.

2. Geltungsbereich



Kartenausschnitt Geoportal Kreis Meißen (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstücks 15/17 der Gemarkung Riemsdorf. Das Plangebiet befindet sich an der Naustädter Straße und grenzt westlich an den unbeplanten Innenbereich der Gemarkung Riemsdorf.

Weiter östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der östliche Teil des Plangebietes selbst ist landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Südlich des Plangebietes auf Fl.-St. 15/36 und weitere befindet sich ein gewerblich genutzter Hallenkomplex. Nach Norden wird das Plangebiet durch die Naustädter Straße begrenzt, wobei hier bereits eine Feldzufahrt besteht.



Blick nach Westen auf das Plangebiet



Blick nach Süden auf das Plangebiet von der Naustädter Straße aus



Blick nach Osten, Naustädter Straße

3. Städtebauliches Konzept

Mit der Ergänzungssatzung soll das Plangebiet als einzelne Außenbereichsfläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden.

Die Prägung des Plangebietes erfolgt einerseits durch die westlich anschließenden Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung, andererseits durch die südlich gelegene gewerblich genutzte Fläche mit Hallengebäuden.

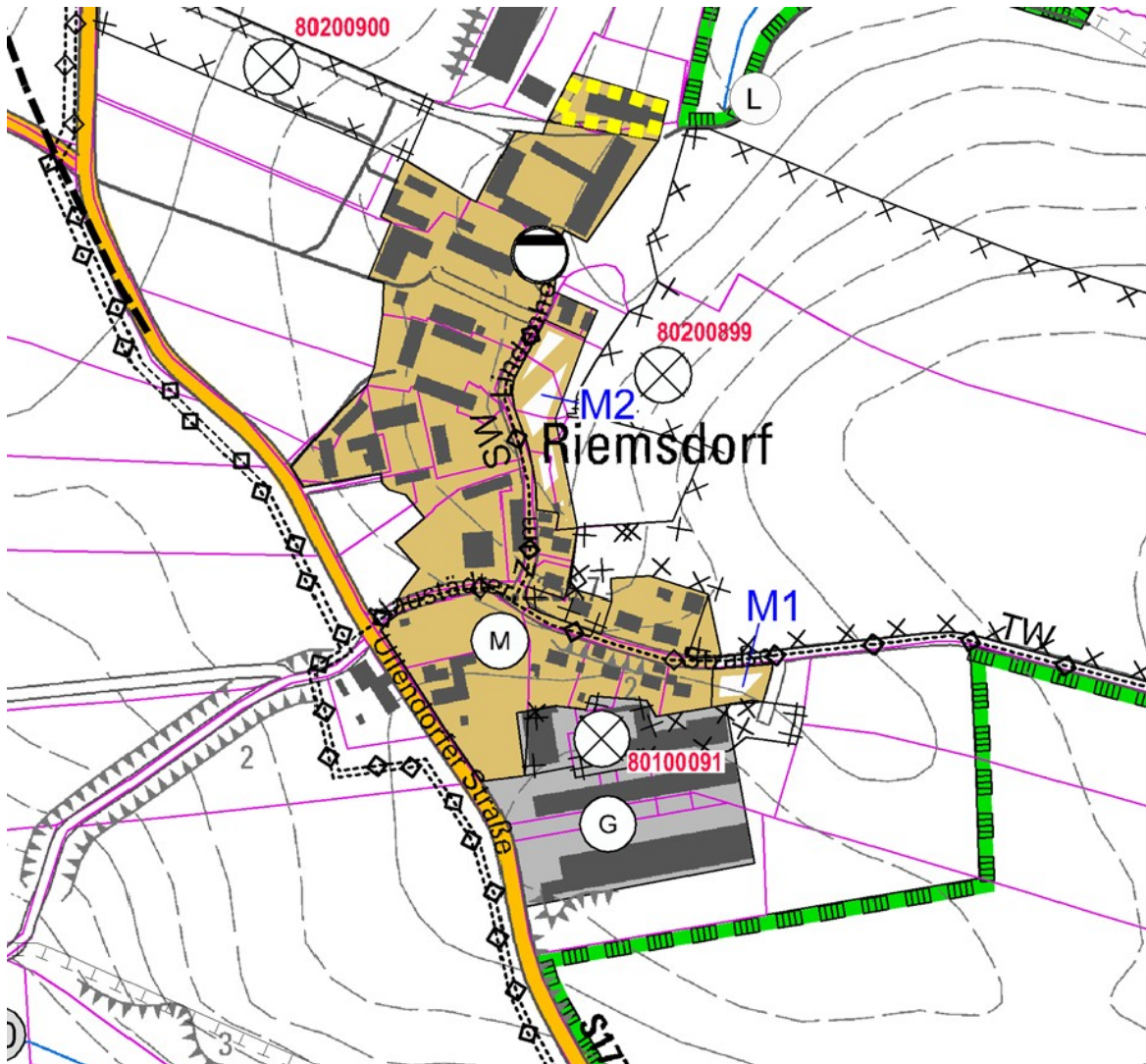
Diese Umstände lassen eine Wohnnutzung und eine gewerbliche Nutzung zu, wobei aus Gründen des Immissionschutzes nur nichtstörendes Gewerbe infrage kommt.

3.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Eine wesentliche Voraussetzung für diese Satzung ist, dass die geplante Nutzung im Geltungsbereich der Darstellung des FNP etwa durch eine andere Innenbereichsnutzung oder z.B. durch Grünfläche nicht widerspricht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen / Ortsteilplan Nr. 26 Riemsdorf, weist für das Plangebiet eine geplante gemischte Baufläche M1 aus.

Damit sind im FNP die Voraussetzungen für diese Ergänzungssatzung mit den zulässigen Nutzungen gegeben.



Planausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.2. Baugrenze, Baufenster

Die geplante Bebauung soll durch die Festsetzung eines Baufensters im Plangebiet eingeordnet werden.

Entsprechend der Bauflucht der südlich an der Naustädter Straße befindlichen Wohngebäude wird ein Abstand zur Straße von 10 m festgesetzt.

Das Baufenster hat eine Ausdehnung von 20 x 11 m in ostwestlicher Richtung und damit eine Fläche von 220 m².

Das Baufenster gibt die überbaubare Grundstücksfläche an und berücksichtigt den erforderlichen Mindestgrenzabstand von 3.0 m in Gebäudeklasse 1 und 2 nach Sächsischer Bauordnung.

Bei maximaler Bebauung entspräche das Baufenster einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,12. Damit liegt die mögliche Bebauung deutlich unterhalb der in der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete vorgesehenen Größe von $GRZ \leq 0,6$.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von höchstens 0,2, um dem Charakter der angrenzenden lockeren Bebauung entlang der Naustädter Straße zu entsprechen.

3.3. Angrenzender Innenbereich

Der unmittelbar westlich angrenzende Innenbereich wird **einerseits** durch Wohnbebauung geprägt. Auf den Flurstücken 15/13, 15/14, 15/15 und 15/16 besteht eine Bebauung mit 1 – 1,5 geschossigen Wohngebäuden.



Westlich anschließend: 1,5-geschossige Bebauung (Wohnhäuser) Naustädter Straße Nr. 12, 10, 8

Andererseits ist der südlich angrenzende Innenbereich durch gewerbliche Bebauung mit einigem Gewicht geprägt. Auf den Flurstücken 15/36, 15/28, 15/20, 15/22, 15/24, 15/29 und weiteren besteht eine Bebauung aus 1- bis 2-geschossigen gewerblich genutzten Hallen.



Südlich anschließend: 2-geschossige Bebauung (Hallen) Fl.-St. 15/36

Die unterschiedliche Prägung des umgebenden Innenbereiches gibt unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet vor.

4. Textliche Festsetzungen

Festsetzung:

§3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

Begründung:

Entsprechend des möglichen und geplanten Satzungscharakters wird die nach § 34 BauGB vorgesehene Art der Satzung festgesetzt.

Festsetzung:

§4 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Vorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend des angrenzenden Innenbereiches mit Einzelwohngebäuden oder anderen Einzelgebäuden ist eine offene Bauweise und eine bis maximal zweigeschossige Bebauung möglich.

Festsetzung:

§4 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

2.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf höchstens 0,2 festgesetzt.

Begründung:

Die Bebauungsdichte soll entsprechend der lockeren Bebauung entlang der Naustädter Straße gering gehalten werden. Da ca. 50% des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzfläche sind, ergibt sich für den bebaubaren westlichen Teil des Plangebietes damit eine mögliche Bebauungsdichte von ca. 40% (entspricht GRZ 0,4).

Festsetzung:

§4 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

3.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO): Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baufenster mit Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Außerhalb der Baugrenze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind geschlossene und offene Kleingaragen sowie Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten zulässig.

Begründung:

Das Baufenster berücksichtigt die Bauflucht der westlich anschließenden Wohnbebauung zur Naustädter Straße hin. Die Zulässigkeit von Garagen und Carports mit ihren Zufahrten berücksichtigt die geringe GRZ des Baufensters sowie die Regelung in § 19 der BauNVO, dass die festgesetzte GRZ um bis zu 50% durch Nebenanlagen u.ä. überschritten werden darf.

Festsetzung:

§4 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

4.

Der Regenwassersammler aus dem südlich angrenzenden Flurstück 15/36 ist im Geltungsbereich mit dem Regenwassersammler an der straßenseitigen Flurstücksgrenze zu verbinden.

Begründung:

Der Regenwassersammler aus der benachbarten Gewerbegebietsfläche ist für deren Niederschlagswasserbeseitigung zwingend erforderlich und soll hier rechtssicher festgeschrieben werden.

Weitere Festsetzungen, insbesondere bauordnungsrechtlicher Art, wie Dachform, Dachneigung etc. werden in der Ergänzungssatzung nicht getroffen, diese würden einen Bebauungsplan erfordern. Dem Einfügungsgebot in die umgebende Bebauung des § 34 BauGB ist der entsprechende Raum zu geben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese ergeben sich aus den Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in Natur und Landschaft.

Festsetzung:

§5 Naturschutzrechtliche Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

1.

Maßnahme M1: Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ergänzungsfläche im Sinne des § 1a und § 9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf dem Grundstück vier standortgerechte, heimische und kleinkronige Laubbäume oder vier standortgerechte heimische Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück abgeschlossen werden.

Begründung:

Die Ausgleichsfläche M1 mit der festgesetzten Ausgleichspflanzung von Gehölzen unterstützt die Bildung eines eingegrünten Ortsrandes zur Feldflur nach Osten. Eine Heckenpflanzung erscheint aufgrund der Geometrie des Grundstücks und der Lage der Zufahrt nicht sinnvoll. Der bestehende Baumbestand (Nußbaum) kann durch die Maßnahme nach Süden hin ergänzt werden.

Festsetzung:

§5 Naturschutzrechtliche Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

2.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Gehölbeseitigungen sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Begründung:

Für den bestehenden Nussbaum wird durch die mit Planzeichen festgesetzte Erhaltung der weitere Bestand bzw. ausgleichende Ersatz gesichert.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die Verkehrserschließung für die Bebauung im Plangebiet erfolgt über die Naustädter Straße. Im Plangebiet befindet sich eine Feldzufahrt, die als Grundstückszufahrt genutzt und im Bereich des entsprechenden Planeintrags (Zufahrt, private Verkehrsfläche) befestigt werden soll.

5.2. Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die Naustädter Straße. In der Straße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Der Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgt im Grundstück an die bereits verlegte Stichleitung.

5.3. Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet erfolgt über die Trinkwasserleitung in der Naustädter Straße..

5.4. Löschwasser

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 h verfügbar sein. Die Löschwasserentnahmestelle muss sich in einer Entfernung von max. 300 m befinden. Die Löschwasserversorgung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

5.5. Technische Medien

Die Erschließung mit Strom ist von der Naustädter Straße aus möglich.

5.6. Müll

Für die Müllentsorgung ist die Befahrung der Zuwegung zum Baugrundstück durch Müllfahrzeuge möglich.

6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

6.1. Umweltbericht

Es wird festgestellt, dass durch die Aufstellung dieser Satzung keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird.

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus den § 34 Abs. 5, § 1a Abs. 3 und § 2a BauGB sowie §§ 15 ff. BNatSchG. Auf der Grundlage einer Bewertung des Bestandes und der Eingriffe von bzw. in Natur und Landschaft sind danach erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

6.2. Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung der Umgebung durch die geplante Bebauung im Plangebiet durch Lärm- oder Abgasemissionen ist aufgrund der geplanten Nutzung für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe gemäß des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB nicht zu befürchten.

Störende Immissionen aus der Umgebung des angrenzenden Innenbereiches sind durch das südlich liegende Gewerbegebiet möglich. In einem Bauantragsverfahren sind für Wohnnutzung geeignete passive Schallschutzmaßnahmen am geplanten Gebäude vorzusehen.

Östlich der Zufahrt zur Naustädter Straße befindet sich im Plangebiet der Endpunkt einer Mittelspannungsleitung als Gittermast. Die Fortführung der Mittelspannungsleitung als Erdkabel durch das Plangebiet ist zu beachten und entsprechende Mindestabstände zur geplanten Bebauung sind einzuhalten.

6.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Der westliche Teil des Plangebietes hat den Charakter von Ödland, wo durch diverse Erschließungsmaßnahmen keine gewachsene natürliche Vegetation mehr besteht. Teilflächen sind durch Mineralgemisch und wiederverschlossene Leitungsgräben berührt.



Westlicher Teil des Plangebiets nach Süden



Westlicher Teil des Plangebiets nach Westen

Der östliche Teil des Plangebiets wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Hier finden keine Veränderungen durch die geplante Baumaßnahme statt.



Feldzufahrt von der Naustädter Straße, links Ackerfläche

Entsprechend aktuellem Kenntnisstand gibt es keinen Nachweis besonders und streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet.

Die Auswirkungen durch die geplante Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes werden durch die Ausgleichsmaßnahme M1 kompensiert.

Es sollen vier Gehölzpflanzungen erfolgen, der Erhalt des bestehenden Einzelgehölzes (Nußbaum) wird festgesetzt.

6.4. Schutzgut Boden

Durch die mit der geplanten Bebauung erfolgende Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da wesentliche Funktionen wie u.a. Lebensraum, Wasserspeicherung und -filterung verlorengehen.

Im Geltungsbereich mit ca. 1.800 m² Fläche wird ein Baufenster mit ca. 220 m² Fläche festgesetzt, was zu einer Flächenversiegelung bis zu dieser Größe führen kann.

Zusätzlich ist entsprechend des Gebietscharakters – gemischte Baufläche – eine weitere Flächenversiegelung möglich. Mit der Festsetzung des Baufensters wird jedoch die überbaute Fläche

auf das Maß des anschließenden dörflich geprägten Innenbereichs begrenzt, womit eine Begrenzung der Flächenversiegelung gegeben ist.

Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 % durch Nebenanlagen u.ä. gem. § 19 BauNVO ist eine weitere Bodenversiegelung von 180 m² möglich. In der Summe beträgt die mögliche Überbauung bzw. Flächenversiegelung damit 400 m², was ca. 22 % der Grundstücksfläche entspricht. Zum Vergleich beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6 für ein Mischgebiet gem. § 17 BauNVO.

Durch die Einordnung des Baufensters im westlichen Grundstücksteil ist eine Bebauung der östlichen Landwirtschaftsfläche mit größeren Gebäuden nicht zulässig, was die Inanspruchnahme von Ackerboden unterbindet.

Die geplante Zufahrt als private Verkehrsfläche ist festgesetzt, um einer ungeordneten Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

6.5. Schutzgut Wasser

Durch die geplante Baumaßnahme ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Schmutz- und Niederschlagswasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

6.6. Schutzgut Klima / Luft

Auf das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen durchgrünten Bau- und Freiflächen innerhalb der lockeren Siedlungsstruktur in Ortsrandlage keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine geschützten Kulturdenkmale. In § 6 der Satzung werden Hinweise zum Umgang mit etwa auftauchenden archäologischen Funden bei Erd- und Erschließungsarbeiten gegeben.