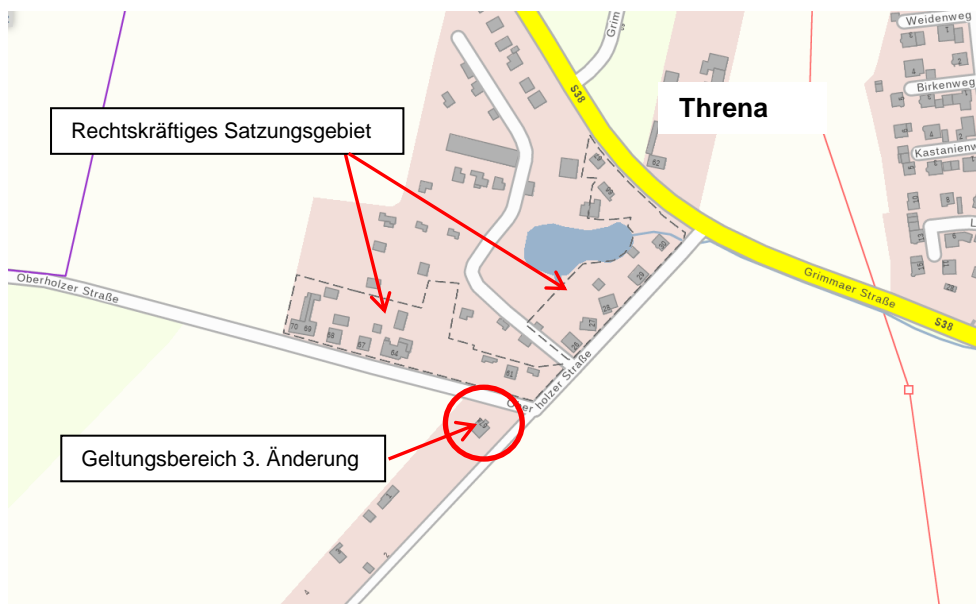


Begründung

zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Oberholzer Straße“ / OT Threna (Verfahren nach § 36 Abs. 6 BauGB)



Quelle: Auszug RAPIS

ENTWURF SATZUNG

Planaufstellende Kommune:



Gemeinde Belgershain
Schlossstraße 1
04683 Belgershain

Bearbeiter:

Planung & Kommunikation
Dipl.-Geogr. Kathleen Meißner
Am Bergholz 28
04565 Regis-Breitingen

Fassung:

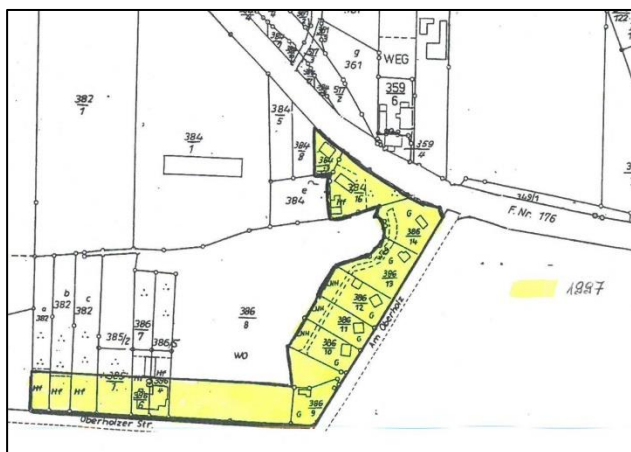
April 2023

Inhaltsverzeichnis:

1.	Geltungsbereich und vorhandenes Satzungsrecht.....	2
2.	Anlass und Aufgabe der 3. Änderung.....	2
3.	Übergeordnete Planungen.....	3
	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013:	3
	Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017:.....	4
	Flächennutzungsplan :.....	5
4.	Schutzgebiete	5
5.	Begründung der Festsetzungen	5
6.	Erschließung	6
	Verkehrliche Erschließung:.....	6
	Trink- und Löschwasserversorgung:.....	6
	Abwasserentsorgung:	6
	Versorgung mit Elektroenergie:	6
	Abfallentsorgung:	6
	Wärmeversorgung:	6
7.	Denkmalschutz:	6
8.	Lärmschutz	7
9.	Natur- und Artenschutz	7

1. Geltungsbereich und vorhandenes Satzungsrecht

Mit Beschluss vom 21.07.1997 wurde für einen Bereich westlich des Ortsausgangs Threna eine Außenbereichssatzung „Oberholzer Straße“ aufgestellt. Diese diente der Schaffung von Baurecht für eine Erweiterung der Wohnbebauung durch Umnutzung / Neubau von Wochenendhausparzellen. Zum damaligen Zeitpunkt lagen im Umgriff der Satzung 15 Flurstücke, von denen 7 Flurstücke mit Wohnhäusern und 6 mit Wochenendhäusern bebaut waren. 2 Grundstücke waren damals noch unbebaut.



Satzungsumgriff 07/1997

Im Jahr 2015 erfolgte eine 2. Änderung der Satzung, die eine Anpassung bzw. Erweiterung der Baugrenze zur Lückenschließung und eine Änderung der Umgrenzung der Außenbereichssatzung beinhaltete. Über eine 1. Änderung der Satzung ist leider nichts bekannt.



Satzungsumgriff Änderung 2015

2. Anlass und Aufgabe der 3. Änderung

Im Zuge der Satzungsaufstellung bzw. Satzungsänderung wurde das Flurstück 387b nicht mit in den Umgriff der Satzung einbezogen, obwohl auf dem v.g. Flurstück, im nördlichen Teil **bereits seit 1949 ein genehmigtes Wohnhaus** mit Anschluss an die Oberholzer Straße errichtet wurde. Dieses Gebäude ist bereits seit vielen Jahren Bestandteil des vorhandenen bebauten Bereichs entlang der Oberholzer Straße, der die grundsätzliche Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung bildet.

Mit der Satzungsanpassung soll das Versäumnis der voraus gegangenen Planungen behoben und die mit einigem Gewicht vorhandene Wohnbebauung entlang der Oberholzer Straße entsprechend ihrem Bestand vollumfänglich in den Satzungsumgriff einbezogen werden. Für den dort vorhandenen Siedlungsansatz sollen (analog der gegenüberliegenden Bebauung) in einem begrenzten Rahmen Erweiterungspotentiale für eine Neubebauung zu Wohnzwecken geschaffen und gleichzeitig der Bestand dauerhaft gesichert werden. Ziel der Neubebauung ist die Vereinigung von 2 Generationen (Jung und Alt) auf dem v.g. Grundstück bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zur gegenseitigen Hilfe in verschiedenen

Lebenslagen. Der Umgriff der Änderung (Erweiterung) umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m², so dass sich der Geltungsbereich von ca. 12.100 m² ca. 13.900 m² erhöht. Damit befinden sich zukünftig folgende Flurstücke im Umgriff der Satzung: 384/16, 386/10 - 386/14, T.v. 386/43, T.v. 386/22, 386/9, 386/19 – 386/19, 386/47, 386/49, T.v. 386/46, T.v. 386/48, T.v. 385/1, T.v. 382a – c. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich jedoch nur auf den Geltungsbereich der 3. Änderung, der Inhalt dieses Verfahrens ist.

3. Übergeordnete Planungen

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und folgt den aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013:

Folgende kartografische Darstellungen in Zusammenhang mit dem Planungsziel sind beachtlich:

Raumstruktur	Verdichteter Bereich im ländlichen Raum
Räume mit besonderen Handlungsbedarf	Bergbaufolgelandschaft Braunkohle

Tab. 1: kartographische Darstellung im Landesentwicklungsplan

Folgende textliche Grundsätze (G) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten und wurden gem. den nachfolgenden Ausführungen bei dem Vorhaben berücksichtigt:

G. 2.2.1.1 Minimierung Flächeninanspruchnahmen / Kompensation

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ein Grundstück, welches bereits seit mehreren Jahrzehnten wohnbaulich genutzt wird. Eine mögliche Neuinanspruchnahme beschränkt sich auf einen geringen Teil des Grundstücks und befindet sich in unmittelbarer Nähe von bereits vorhandener Bebauung. Eine mögliche Neubebauung orientiert sich an den bereits bestehenden Satzungsinhalten. Sie erfolgt straßenbegleitend, ohne in rückwärtige Grünbereiche oder landwirtschaftlich genutzte Flächen einzugreifen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine entsprechende Kompensation des baulichen Eingriffs, der beispielsweise durch die Anlage von Hecken und Pflanzung von Obstbäumen auf dem Grundstück selbst erfolgen kann. Eine Entsiegelung auf dem Grundstück ist nicht möglich, da keine baulichen Anlagen zum Abriss vorhanden sind.

G 1.2.4 Entwicklungsimpulse ländlicher Raum

Insbesondere die Randbereiche zu den Verdichtungsräumen, zu denen auch Belgershain gehört, weisen starke arbeits- und funktionsräumliche Verflechtungsbeziehungen zu den Verdichtungsräumen auf. Mit der Bereitstellung einer Fläche, die ein Mehrgenerationenwohnen für die ansässige Familie vereint, wird der Raum als Siedlungsstandort gestärkt und Abwanderung verhindert.

Z. 2.2.1.3 zumutbare Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen

Die nächstgelegenen Versorgungs- und Siedlungskerne für die langgestreckte Ortslage Threna sind Belgershain und Naunhof. Der Änderungsbereich befindet sich in kurzer Entfernung zur S38 und zum ÖPNV, der eine Anbindung an die v.g. Kerne ermöglicht.

Z. 2.2.1.4 Flächenverfügbarkeit – Außenentwicklung nur in Ausnahmefällen

Das Gebäude wird bereits seit 1949 zu Wohnzwecken genutzt. Eine Sicherung und geringfügige Weiterentwicklung dieser Wohnnutzung, um 2 Generationen zu vereinen, trägt zur Dorfentwicklung bei. Die geplante Bebauung ist angemessen und führt nicht zu einer Überformung des Siedlungsansatzes, da sie sich an die Grenzen der vorhandenen Bebauung orientiert.

Z 2.2.1.6 Siedlungsentwicklung durch Eigenbedarf

Die Änderung der Außenbereichssatzung soll Baurecht für eine Neubebauung schaffen. Der Eigentümer des Grundstücks wohnt bereits seit 2020 mit seiner Familien im Ort und möchte nunmehr seinen Eltern

die Möglichkeit bieten, ebenfalls auf dem Grundstück zu Wohnen, um die Vorteile dieser Wohnform sowohl für sich als auch für seine Eltern in Anspruch zu nehmen.

Z 2.2.1.9 Zersiedlung der Landschaft:

Eine Zersiedlung der Landschaft findet mit der Änderung der Außenbereichssatzung nicht statt, da die Neubebauung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gebäude errichtet werden soll. Mit der Beschränkung des Geltungsbereiches und der Festsetzung von Baugrenzen wird ein enger Rahmen geschaffen, der weitere Bebauung ausschließt.

G 2.2.2.5 zeitgemäße Siedlungsentwicklung

Mit der Änderung der Außenbereichssatzung, die zur Bestandssicherung und angemessenen Erweiterung beiträgt, werden historische Siedlungsstrukturen maßvoll weiterentwickelt und die Dorfentwicklung gestärkt. Wohnformen, wo Jung und Alt nebeneinander wohnen, berücksichtigen heutige Nutzungsansprüche, da Hilfestellung gezielt und direkt erbracht werden können. Dies hat Vorteile für beide Generationen. Mit der Bebauung eines bereits baulich genutzten Grundstücks können infrastrukturelle Kosten minimiert werden. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und naturschutzfachlich hochwertiger Flächen findet nicht statt.

Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017:

Z. 2.2.1.1. Minimierung Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen

Hier wird auf die Ausführungen unter G 2.2.1.1 – Landesentwicklungsplan 2013 verwiesen.

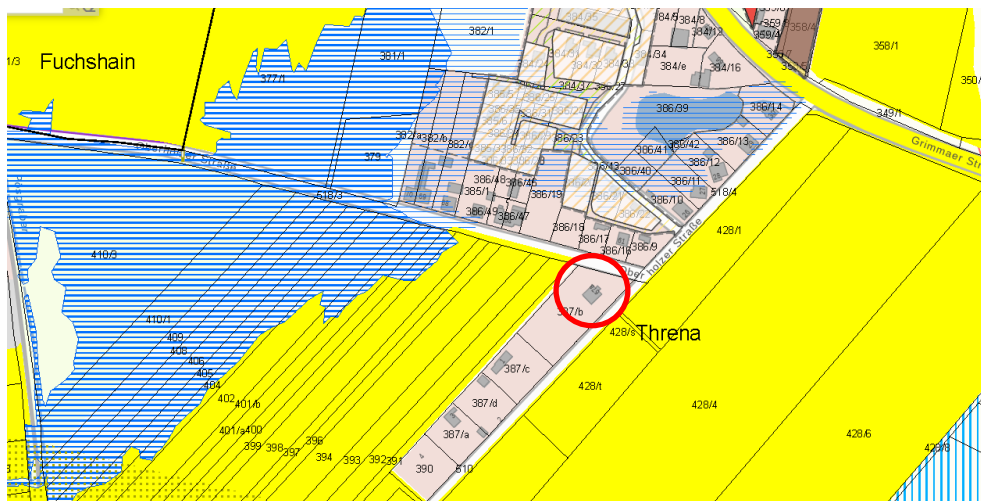
Z. 2.2.1.2. angepasste bauliche Dichte

Im Änderungsbereich wird eine Neubebauung ermöglicht, die mit den Festsetzungen der Satzung eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte sichergestellt. Die vorhandene Durchgrünung des Grundstücks im südlichen Teilbereich wird nicht angegriffen und der Übergang zur Landschaft weiterhin gewährleistet.

Z. 2.2.1.7 Funktionsmischung und Vermeidung von Nutzungskonflikten

Die Einbeziehung der Fläche ist maßvoll, da nur ca. ca. 1.800 m² in den Satzungsumgriff der Außenbereichssatzung einbezogen werden und ein Teil davon bereits seit 1949 baulich genutzt wird (Wohnhaus). Die Neubebauung hält sich an bereits existierende Satzungsinhalte, die Grundlage für die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite bildeten. Da die vorhandene Wohnnutzung durch eine Wohnnutzung ergänzt werden soll, werden Nutzungskonflikte vermieden.

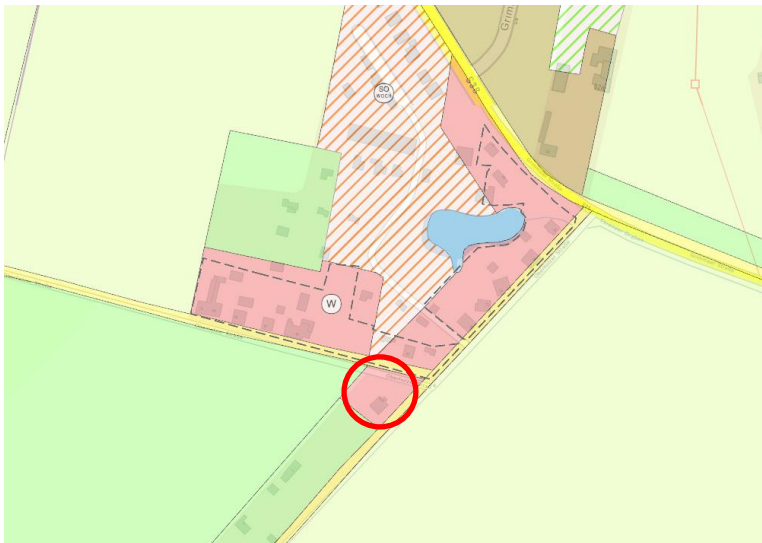
Im Osten und Westen grenzen an das Grundstück Vorranggebiete Landwirtschaft an, die durch die 3. Änderung der Satzung nicht in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Einhaltung entsprechender Abstände zu Landwirtschaftsflächen gem. Sächsischen Nachbarschaftsgesetz werden Konflikte vermieden.



Auszug aus Regionalplan Westsachsen (Quelle RAPIS)

Flächennutzungsplan :

Die Gemeinde Belgershain bildet zusammen mit der Stadt Naunhof und der Gemeinde Parthenstein die Verwaltungsgemeinschaft Naunhof. Für die Verwaltungsgemeinschaft existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP), der bereits aus dem Jahre 2006 stammt. Der in die Satzung einzubeziehende Bereich umfasst nur den nördlichen Grundstücksbereich. Es handelt sich dabei um die Fläche, die gem. gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Damit entspricht die Einbeziehung der Fläche auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche die Sicherung der Wohnbebauung an dieser Stelle vorsieht und die rückwärtigen Flächen von Bebauung freihält.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Quelle RAPIS)

4. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von:

- Trinkwasserschutzgebieten
- Überschwemmungsgebieten
- Landschaftsschutzgebieten
- Naturschutzgebieten
- FFH- und SPA – Gebieten

5. Begründung der Festsetzungen

Die getroffenen textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung sind im Wesentlichen identisch mit den Festsetzungen, die im Zuge der 2. Änderung getroffen wurden. Änderungen ergeben sich in folgender Festsetzung und ist wie folgt begründet:

- Baugrenze: Die überbaubare Grundstücksfläche weist im rechtskräftig festgesetzten Satzungsgebiet eine Tiefe von ca. 16m bis 19m auf. Die Baugrenze hat einen Abstand von ca. 3-5m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Im Bereich der 3. Änderung beträgt die Tiefe der Baugrenze zwischen 17m im Westen und 19m im Osten. Die Baugrenze hat im Westen einen Abstand von 3m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, der sich in Richtung Ost erhöht. Diese Ausweisung ergibt sich durch den Grundstückszuschnitt und dem Ziel, im Änderungsbereich die Festsetzungen der 2. Änderung weitgehend zu übernehmen, um eine Gleichbehandlung im Satzungsgebiet zu erzielen.

Mit den Festsetzungen wird die vorhandene Siedlungsstruktur auch bei einer geringfügigen Neubebauung erhalten. Die dörfliche Bebauung kann sich so bestandwährend im Satzungsgebiet weiter entwickeln.

6. Erschließung

Grundsätzlich gilt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Bauvorhaben die gesicherte Erschließung nachzuweisen ist. Folgende Aspekte der Erschließung sind derzeit bekannt. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind Aussagen zum Anschluss einer möglichen Bebauung erwünscht.

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrstechnische öffentliche Erschließung des Flurstückes 387b erfolgt ausgehend von der S38 über die Oberholzer Straße, die alle asphaltiert sind. Die Oberholzer Straße führt in westliche Richtung weiter in Richtung Großpösna.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Das bestehende Grundstück 387b ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Leitung PE-HD 90 x 8,2 mm liegt in der Oberholzer Straße. Für die Neubebauung soll ein Anschluss an diese Leitung erfolgen. Alternativ

Der nächste Löschwasserhydrant befindet sich an der S38 / Zufahrt Oberholzer Straße in einer Entfernung von ca. 230m. Gem. einem Schreiben der Leipziger Wasserwerke vom 25.05.2020 an den Eigentümer des Flurstücks wurde am Hydrant eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden ermittelt. Diese Löschwassermenge ist bei einer Wohnbebauung ausreichend.

Abwasserentsorgung:

Schmutzwasser:

Das bestehende Grundstück 387b ist kanalseitig an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Kanal befindet sich in der Oberholzer Straße. Für die Neubebauung soll ein Anschluss an diese Leitung erfolgen.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser wird derzeit versickert. Auch bei einer Neubebauung ist eine Versickerung geplant. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Versorgung mit Elektroenergie:

Das Flurstück 387b ist an das Versorgungsnetz der MITNETZ Strom, welches in der Oberholzer Straße verläuft, angeschlossen. Auch die geplante Neubebauung soll einen Anschluss daran enthalten.

Abfallentsorgung:

Das Flurstück ist bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Da die Neubebauung ebenfalls an einer öffentlichen Straße (Oberholzer Straße) liegt, kann die Abfallentsorgung als gesichert eingeschätzt werden.

Wärmeversorgung:

Die Wärmeversorgung des bestehenden Gebäudes erfolgt durch eine Wärmepumpe. Diese ist auch für eine Neubebauung geplant. Die durch Luft-Wasser-Wärmepumpen verursachten Geräusche nach TA Lärm dürfen im Einwirkungsbereich der Anlage bei Normalbetrieb zu keiner Überschreitung der gebietsbezogenen Immissionswerte (reines Wohngebiet: nachts 25 dB(A)) führen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Denkmalschutz:

Im Zuge der bereits erfolgten Satzungsaufstellung wurde seitens des Landratsamtes Landkreis Leipzig auf den einzuhaltenden Umgebungsschutz gem. § 12 SächsDSchG hingewiesen, da sich im Umfeld des

Vorhabens, in der Oberholzer Straße 64, ein Denkmal befindet. Es handelt sich hierbei um eine gründerzeitliche Villa mit Einfriedung von baugeschichtlicher Bedeutung.

Im Rahmen der Erstellung des Bauantrages wird empfohlen, die Gestaltung des geplanten Gebäudes vorab mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Vor Baubeginn ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Behörde zu stellen.

8. Lärmschutz

Der Geltungsbereich der Änderung liegt in einer Entfernung von ca. 220m zur S38. Durch die vorhandene Bebauung entlang der Oberholzer Straße findet eine abschirmende Wirkung statt. Es ist anzunehmen, dass für das Bestandsgebäude und die geplante Bebauung im Änderungsbereich keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

9. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB ist nicht über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Es wird lediglich festgesetzt, dass Vorhaben im Außenbereich innerhalb des Satzungsbereiches nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Damit ist durch die vorliegende Satzung nach § 35 (6) kein Baurecht begründet, das einen Eingriff erwarten lässt, sondern lediglich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 (2) BauGB zu beurteilenden Außenbereichsvorhaben. Die Satzung nach § 35 (6) BauGB modifiziert lediglich die Zulässigkeit solcher Vorhaben.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind diese gemäß der §§ 14 – 18 BNatSchG und §§ 9 ff. SächsNatSchG auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich ist vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend zu erbringen. Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig auf den eigenen Baugrundstück realisiert werden. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 387b können durch entsprechende Pflanzungen (z.B. Obstbäume, naturnahe Hecken) aus derzeitiger Sicht Maßnahmen realisiert werden.

Belgershain, den

Unterschrift
Bürgermeister May