



LESSINGSTADT
KAMENZ/KAMJENC
GROSSE KREISSTADT

Begründung und Erläuterung

Ergänzungssatzung

Kamenz OT Zschornau Flurst. 1134/2, 1129/4, 1125/3, 1129/5 und 1125/6

Planung: PLANUNGSGRUPPE NEUMANN GmbH
Kirchstraße 18
01917 Kamenz

Proj.-Nr.: 1029

Kamenz, September 2017

PLANUNGSGRUPPE NEUMANN GmbH


Rainer Dittmer, Dipl.-Ing. Architekt
Geschäftsführer


Mathias Görigk, Dipl.-Ing.
Projektleiter

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Ergänzungssatzung
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Erfordernis der Aufstellung
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren
3. Planungsvorgaben
 - 3.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)
 - 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
 - 3.3 Erschließung
4. Festsetzungen in der Satzung
 - 4.1 Allgemeine städtebauliche Situation
 - 4.2 Festsetzungen
5. Umweltauswirkungen und Grünordnung
 - 5.1 Umweltprüfung
 - 5.2 Umweltauswirkungen
 - 5.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Ergänzungssatzung

1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Kamenz hat in seiner Sitzung vom 14. 06. 2017 beschlossen, für Teile der Flurstücke 1129/5 und 1125/6 eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Die außerhalb der bestehenden Klarstellungssatzung "Zur Festlegung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zschornau, östlich der Straße "Am Flugplatz"" liegenden Teilflächen der Grundstücke 1129/4, 1125/3 und 1134/2, die zur im Flächennutzungsplan festgesetzten Wohnbaufläche gehören müssen somit in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aufgenommen werden.

Deshalb wird die Ergänzungssatzung für Teile der Flurstücke 1134/2, 1129/4, 1125/3, 1129/5 und 1125/6 aufgestellt.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde vom Stadtrat mit dem Billigungsbeschluss gebilligt und bestätigt.

Der Geltungsbereich wird nördlich vom Geltungsbereich der Klarstellungssatzung " Straße Am Flugplatz" begrenzt und schließt die nicht in der Klarstellungssatzung enthaltenen Wohnbaufläche und die Ergänzungsfläche mit ein.

Die südliche Grenze der Ergänzungssatzung stimmt auf dem Flurstück 1134/2 mit der südlichen Grenze der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes überein. Auf den Flurstücken 1129/5 und 1125/6 wird diese Flucht der Begrenzung aufgenommen und fortgeführt.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung verläuft demzufolge parallel zur Straße Am Flugplatz.

Westlich wird die Ergänzungssatzung vom Flurstück 1134/2 und westlich vom Flurstück 1125/6 begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung beträgt ca. 3.162 qm.



Luftbild mit Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

1.2 Erfordernis der Aufstellung

Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt, einen geschlossenen Ortsrand auszubilden und insbesondere eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Erschließungssystems für die bauliche Entwicklung der Stadt Kamenz zu ermöglichen.

Mit Schreiben vom 10. 05. 2017 bat der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1129/5 um Einleitung eines Genehmigungsverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein Eigenheim auf diesem Grundstück.

Die Stadt Kamenz hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Mit der Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) regelt die Gemeinde für unbebaute Flächen im Außenbereich die planungsrechtliche Situation neu.

Mit der Ergänzungs- oder Einbeziehungssatzung werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen

Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen; sie sind jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den möglicherweise vorhandenen Festsetzungen der entsprechenden Satzung bebaut werden.

Die Satzung wird aufgestellt, um im OT Zschornau Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Zschornau ist ein Ortsteil von Kamenz.

Der FNP Kamenz - Schönteichen, Teilplan Kamenz wurde mit Bescheid v. 22.05.06 (Aktenzeichen 62.5-627.11:05 K mz) unter Nebenbestimmungen in der Fassung vom Januar 2006 genehmigt.

Der FNP trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Kamenz (Anlage zum Mitteilungsblatt) am 10.07.2006 in Kraft.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung teilweise als Wohnfläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.

Südlich, westlich und östlich wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt.

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der Aufstellung der Ergänzungssatzung anzupassen. Eine konkrete Darstellung der Satzung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung.

Parallelverfahren bedeutet nicht, dass die Verfahrensschritte gleichzeitig erfolgen müssen, sondern eine inhaltliche Abstimmung der Planungen.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes dominiert Grünland, bestehend aus Gartenland und landwirtschaftlicher Fläche.

Im nördlichen Bereich sind Nebengebäude wie Gartenhäuser und Schuppen vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand von Kamenz und liegt am Übergang zur freien Landschaft.

Im Umfeld sind folgende Nutzungen vorhanden:

im Westen: landwirtschaftliche Fläche
im Norden: Wohnbebauung Einfamilienhäuser
im Osten: landwirtschaftliche Fläche
im Süden: landwirtschaftliche Fläche

3.3 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung an die Staatsstraße S 95 (Straße Am Flugplatz) aus. Die Flurstücke 1129/5 und 1125/6 grenzen über schmale Flurstücksteile (Weg) an die Straße Am Flugplatz.

Trinkwasserversorgung

Eine trinkwasserseitige Erschließung erfolgt von der entlang der Straße Am Flugplatz liegenden Versorgungsleitung DN 100 PVC aus.

Träger der Versorgung ist die ewag Kamenz.

Abwasserentsorgung

Der Abwasserzweckverband Obere Schwarze Elster unterhält im Planbereich keine öffentlichen Abwasseranlagen. Mit Beschluß 14/2009 der Verbandsversammlung wurde die Abwasserentsorgung in diesem Bereich als dauerhaft dezentral festgeschrieben.

Das heißt, die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers muss über eine biologische Kleinkläranlage erfolgen.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Stromversorgung

Der Anschluss erfolgt von der Straße Am Flugplatz aus. Versorger ist die ENSO Energie Sachsen Ost AG.

Gasversorgung

Die Versorgung erfolgt von der Straße Am Flugplatz aus. Das Versorgungsunternehmen ist die Energieversorgung Schwarze Elster GmbH, Wittichenau.

Telekom

Eine Anbindung an unser Festnetz kann bei entsprechender Beauftragung aus Richtung Straße Am Flugplatz erfolgen.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgt in den Wegeverbindungen zur Straße Am Flugplatz.

4. Festsetzungen in der Satzung

4.1 Allgemeine städtebauliche Situation

Die vorgesehene Bebauung stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung mit einzeln stehenden Einfamilienhäusern sowie eine Abrundung des Ortsrandes dar.

4.2 Festsetzungen

Mit den Festsetzungen wird der Charakter des betreffenden umliegenden Gebietes grundsätzlich beibehalten.

In der Ergänzungssatzung sind folgende Festsetzungen enthalten:

- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- von Bebauung freizuhaltende Fläche
- Festsetzung zur maximale Überbaubarkeit des Grundstücks (40 %, Grundflächenzahl 0,4)
- Festsetzung der Nutzungsart (Wohnnutzung)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. Umweltauswirkungen und Grünordnung

5.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wie bei Bebauungsplänen ist bei dem Erlass einer Ergänzungssatzung nicht erforderlich.

5.2 Erläuterungen zum Umweltschutz

Die Stadt Kamenz und damit auch der Ortsteil Zschornau befinden sich im Naturraum des Westlausitzer Hügel- und Berglandes. Der betrachtete Geltungsbereich liegt auf einer mittleren Höhe von 150 m ü. NN. Das Gelände fällt in Richtung Osten leicht ab. Laut Erosionsgefährdungskarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) weisen die Böden eine sehr geringe Erosionsgefährdung auf.

Die mittleren Jahresniederschlagssummen liegen bei ca. 670 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt für das Gebiet bei ca. 8,9°C. Die Jahresmitteltemperatur liegt in der Stadt etwas höher als im Geltungsbereich, welcher in Stadtrandlage angrenzend zu offenen weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen liegt.

Geplant ist die Umsetzung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit ca. 200 m² WF mit angrenzender Doppelgarage und damit die Neuversiegelung von unbebauter Fläche. Unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) passt sich das Vorhaben an die angrenzenden Flächen an.

Mit der niedrigen Grundflächenzahl bleibt der vorhandene Siedlungscharakter mit umgebenden Grünstrukturen erhalten. Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche verbleibt als gärtnerisch anzulegende Fläche. Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Entsprechend der Bodenkarte (BK 50) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird die Leitbodenform im Plangebiet durch silikatische Lockergesteine geprägt. Genauer handelt es sich um erodierten Gley aus periglaziärem Kies führendem Sand (Hochflutsand; Flugsand) über fluvilimnogenem Kies führendem Sand (Hochflutsand). Es handelt sich dabei um Böden aus Hochflutablagerungen. Die Vernässungsstufe wird mit „stark vernässt“, der pH-Wert mit „stark sauer“ (4-5) und die Basensättigung als „basenarm“ (5 - 20%) angegeben.

In ca. 1 km Entfernung verläuft die Schwarze Elster, die aus dem Lausitzer Bergland entspringt. Im Plangebiet selbst verlaufen keine Oberflächengewässer. Daher sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings wirkt sich die Versiegelung negativ auf die Versickerungsrate und somit auf die Grundwasserneubildung aus. Der Grundwasserkörper ist in einem guten Zustand. Laut Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG ist das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten als ungünstig bewertet.

Anfallendes Niederschlagswasser soll im Satzungsgebiet versickert werden. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers muss über eine biologische Kleinkläranlage erfolgen. Die Nutzung einer Kleinkläranlage ist dabei als normal anzusehen, wenn eine Abwasserentsorgung über Anschlüsse an kommunale Kläranlagen aus technischen, rechtlichen oder finanziellen Gründen nicht möglich ist. Aufgrund der Gegebenheiten, der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen umgebenden gut durchgrüneten Siedlungsflächen und der angrenzenden großräumigen landwirtschaftlichen Flächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand eine untergeordnete Rolle. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Bestand wird der größte Flächenanteil als artenarmes Intensivgrünland bewirtschaftet. Diese Flächen haben laut „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ einen nachrangigen Biotopwert. Nach aktuellem

Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an die Ortsrandlage und menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Hecken, Grünland, landwirtschaftlich genutzte Flächen) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert und sie finden im direkten Umkreis gleichartige Strukturen vor. Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen mit Nadelbaumhecken, Mauern und Sockeln nicht zulässig sind. Zäune müssen einen Mindestabstand zum Boden von 12-15 cm haben. Damit wird der Wechsel von Kleintieren aus den Gärten in die angrenzenden Strukturen gewährleistet.

Im Geltungsbereich als auch im näheren Umkreis befinden sich keine geschützten Biotope als auch keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Nächstes Schutzgebiet ist das in östlicher Richtung in 1,7 km Entfernung liegende Flächennaturdenkmal Großteichdamm Deutschbaselitz. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu dessen Grenzen ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Überbauung geht zwar potentieller Lebensraum verloren und die Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt, aber nach Abschluss der Bauarbeiten werden die unbebauten Flächen entsprechend Festsetzung zur Satzung gärtnerisch gestaltet und genutzt. Dadurch wird sich der Biotopwert der unbebauten Flächen gegenüber der aktuellen Nutzung als Intensivgrünland nicht verschlechtern. Mit der Festsetzung der Pflanzung von Obstbäumen wird ein Teil der Fläche deutlich aufgewertet, was die Beeinträchtigungen deutlich minimiert und zugleich die Eingriffe, die durch die Bebauung erfolgen, kompensiert. Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch den Ort an sich geprägt. Das Umfeld des Satzungsgebietes wird durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung sowie landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen als Übergang zur freien Landschaft im Süden bestimmt. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der geplanten Eingrünung der nicht bebauten Grundstücksfläche im Rahmen der Ergänzungssatzung ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Mit der gärtnerischen Nutzung der nicht überbauten Grundstücksfläche und den Obstbaumpflanzungen erfolgt eine Anpassung an den vorzufindenden Siedlungscharakter und außerdem im Vergleich zum Bestand eine Aufwertung.

Dazu sollen standortgerechte, heimische Obstbäume mit regionaltypischen Obstsorten gepflanzt werden. Die Maßnahme dient der Eingrünung des Satzungsgebietes, der Abgrenzung zur offenen Landschaft und bietet mit den Anpflanzungen potentielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel). Dies führt zugleich zu einer Verbesserung des Bodenzustandes, der Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und der Verminderung von Nährstoffeinträgen in den Boden. Aufgrund des nachrangigen Biotopwertes des größten Teils der Flächen im Satzungsgebiet, des geringen geplanten Versiegelungsgrades und der landschaftspflegerischen Maßnahme, verbleiben nach der Umsetzung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

5.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Neben der zukünftigen gärtnerischen Gestaltung der bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeordnet, die Entwicklung einer Streuobstwiese, Die Fläche für diese Maßnahme hat eine Gesamtgröße von ca. 300 m². Die Maßnahme beinhaltet die Pflanzung von mindestens 8 standortgerechten, hochstämmigen und fruchttragenden Obstbäumen unter Verwendung robuster, regionaltypischer Obstsorten. Entwicklung und Pflege der Grundfläche als Extensivgrünland durch eine Mahd, die 2x jährlich erfolgt.

Alternativ dazu ist die Pflanzung einer Hecke im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Durchgrünung und zur Randgestaltung als ein- bis mehrreihiger Grünstreifen von insgesamt 300 m² Fläche aus heimischen, standortgerechten Sträuchern möglich.

Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 10 Sträucher aus der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzen können versetzt angeordnet werden. Grenzabstände für Sträucher zu Nachbargrundstücken sind dabei einzuhalten.

Pflanzenliste (Sträucher) für die Heckenpflanzung
Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball