

Gemeinde Glaubitz

Landkreis Meißen



**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Sageritzer Straße in Glaubitz“**

BEGRÜNDUNG

vom 19.08.2021

**Geändert:
31.05.2022**

**ARNOLD CONSULT AG
Heinrich-Heine-Str. 26, 01662 Meißen, Tel.: 03521/7594-0**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Lage und Größe.....	3
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	4
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.	Ziele der Planung.....	5
3.1	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.	Erschließung.....	6
4.1	Verkehr	6
4.2	Wasserversorgung.....	6
4.3	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	6
4.4	Energieversorgung	6
4.5	Telekommunikation.....	6
5.	Immissionen	7
6.	Naturschutzfachliche Auswirkungen	7
6.1	Ausgangssituation	7
6.2	Auswirkungen neu geplanter Bauvorhaben	7
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
6.4	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	10
6.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	10
7.	Sonstige Hinweise	11
7.1	Meldepflicht geologischer Daten.....	11
7.2	Denkmalschutz	11
7.3	Radonschutz.....	11
7.4	Baugrunduntersuchungen / Geodaten.....	12

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Sageritzer Straße in Glaubitz“ über die Einbeziehung von Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 111, Gemarkung Glaubitz, in den im Zusammenhang bebauten Ort Glaubitz in der Fassung vom 31.05.2022.

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Glaubitz möchte mit einer Planung im Zentralort Glaubitz nördlich der „Sageritzer Straße“ einen Teil der Flurstücks-Nr. 111 der Gemarkung Glaubitz in den im Zusammenhang bebauten Ort einbeziehen. Der einbezogene Teil des Grundstücks ist für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Der überplante Bereich ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Zur Realisierung der in diesem Bereich angestrebten baulichen Entwicklung müssen die Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ort Glaubitz einbezogen werden.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll die geplante Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Größe

Der Einbeziehungsbereich liegt im südöstlichen Teil von Glaubitz, östlich des von der Sageritzer Straße abzweigenden Wiesenweges und ca. 20 m nördlich der den Ort querenden Sageritzer Straße, welche im weiteren Verlauf in die Bundesstraße 98 einmündet.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurstücks-Nr. 111, Gemarkung Glaubitz mit einer Größe von ca. 615 m².



Luftbild Satzungsgebiet © Geoportal Sachsenatlas 2021

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung bestehen für diesen Bereich bislang nicht.

In der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz - Glaubitz aus dem Jahre 2021 (Genehmigungsdatum) ist das Plangebiet bereits teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Östlich, südlich und westlich des Einbeziehungsbereiches befinden sich bereits zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, hier verläuft die bisherige Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortes Glaubitz. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 112 ist neben der Wohnnutzung auch ein Handwerksbetrieb situiert. Über den Abzweig des Wiesenweges hinaus befinden sich auch in Richtung Nordwesten weitere zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke. Nordwestlich, nördlich und nordöstlich schließen Gärten der vorbeschriebenen Wohngrundstücke an das Satzungsgebiet an.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstücks Flur-Nr. 111 der Gemarkung Glaubitz befindet sich im Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der plangegegenständlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Sageritzer Straße“ für den Ortsteil Glaubitz soll auf der Teilfläche des Flurstücks 111 eine zukünftige wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Der Gemeinde Glaubitz liegt dazu die konkrete Anfrage des Grundstückseigentümers vor, der die Errichtung eines Wohnhauses auf den einbezogenen Flächen plant. Die vorhandene Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 111 soll abgebrochen bzw. zu einer Nebennutzung (Garage) umgeformt werden. Die Anfrage nimmt die Gemeinde Glaubitz zum Anlass, die Grenzen des bebauten Ortes nördlich der Sageritzer Straße zu definieren und eine sinnvolle Arrondierung der bereits vorhandenen Bebauung vorzunehmen, da der Bereich bereits jetzt dreiseitig von bebauten Flächen umfasst wird.

3.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Die generelle Zulässigkeit der Bauvorhaben im Umgriff der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung regelt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Damit wird eine Einfügung der künftigen Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung festgesetzt. Die vorhandene Wohnbebauung ist eine lockere Bebauung in Form von Einzelhäusern, mehrheitlich mit geneigten Satteldächern. Auf der für eine Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes vorgesehenen Fläche kann somit ein Einzelhaus für Wohnnutzung neu errichtet werden. Die Ausprägung und Gestaltung dieser neuen Gebäude gemäß § 34 Abs. 1 BauGB stellt die verträgliche Integration in die bereits vorhandenen Baustrukturen und ortstypischen Bauformen sicher.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine Bebauung auf den einbezogenen Flächen sichergestellt werden, die sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist sichergestellt durch die direkt am Grundstück Flur-Nr. 111, südlich des Einbeziehungsgebietes anliegende öffentliche Straße (Sageritzer Straße), über die auch das Plangebiet erschlossen werden kann.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Ergänzungsbereich ist sichergestellt durch das Leitungsnetz des Trinkwasserversorgers. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 111 befindet sich bereits ein Trinkwasserhausanschluss.

4.3 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Satzungsgebiet anfallenden Schmutzwassers kann durch Anschluss an die Ortskanalisation sichergestellt werden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 111 verfügt bereits über einen Kanalhausanschluss.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Voraussetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist sickerfähiger und kontaminationsfreier Untergrund im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen. Gemäß den Angaben des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie stehen im gesamten Plangebiet unter dem Oberboden wasserdurchlässige Schmelzwassersande und -kiese an. Damit kann prinzipiell von guten Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden ausgegangen werden.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch Anschluss an das Netz des örtlichen Anbieters gewährleistet werden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 111 ist bereits ein Stromanschluss vorhanden.

4.5 Telekommunikation

Die Erschließung durch Telekommunikationsanlagen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen des örtlichen Telekommunikationsunternehmens. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 111 ist bereits ein Telekommunikationsanschluss vorhanden.

5. Immissionen

Das Grundstück Flur-Nr. 111 befindet sich an der namensgebenden „Sageritzer Straße“. Auf dem benachbarten Grundstück Flur-Nr. 112 ist neben der Wohnnutzung auch ein Handwerksbetrieb situiert.

In unmittelbarer Nähe zum Satzungsgebiet und auch in ähnlicher Entfernung zur öffentlichen Straße bzw. zum o.g. Betrieb befinden sich bereits Wohnnutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit. Es ist daher davon auszugehen, dass auch im Satzungsgebiet für eine Wohnnutzung geeignete Verhältnisse vorliegen und die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen nicht über die in ländlichem Raum üblichen Immissionen hinausgehen.

6. Naturschutzfachliche Auswirkungen

6.1 Ausgangssituation

Bei der einbezogenen Teilfläche der Flurstücks-Nr. 111 der Gemarkung Glaubitz handelt es sich um eine Grün- und Gartenfläche, die teilweise mit Gehölzen bestanden ist.

6.2 Auswirkungen neu geplanter Bauvorhaben

Mit der Umnutzung zu Bauland sind Veränderungen der Bodenoberfläche und Flächenversiegelungen verbunden. Dabei kommt es zum dauerhaften Verlust von Freiflächen.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Flächenbilanzierung für die geplante Bebauung wurde entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Ausgabe SMUL Mai 2009) durchgeführt. Die Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wird in den nachfolgenden Tabellen dargelegt:

Die bestehenden Flächen im Plangebiet wurden zur Ermittlung des Ausgangswertes entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung gewertet.

Ausgangszustand				
Code	Biototyp (vor Eingriff)	Ausgangs- wert	Fläche (m²)	Biotopwert vorhanden (Planungswert x Fläche)
02.02.400	Baumgruppe, weitständig	23	125	2.875
02.02.430	Einzelbaum, Solitär	23	200	4.600
11.03.700	Gartenland	10	290	2.900
Fläche gesamt			615	
Biotop-Ausgangswert gesamt:				10.375

Die überwiegend geplante Nutzung entspricht in ihrer Wertigkeit einem ländlich geprägten Wohngebiet (Biotopwert 7). Als vollversiegelte Fläche und damit nicht in die Berechnung eingehend wurde eine Fläche von ca. 120 m² für die geplante Wohnbebauung (Hauptgebäude; Nebenanlagen fallen unter die Kategorie „Wohngebiet ländlich geprägt“) angesetzt.

Planungszustand				
Code	Biototyp (nach Eingriff)	Planungs- wert	Fläche (m²)	Biotopwert (Planungswert x Fläche)
11.01.510	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	495	3.465
	Gebäude, vollversiegelt	0	120	0
Fläche gesamt			615	
Biotop-Planungswert gesamt:				3.465

Bedingt durch die Erhöhung der Versiegelung und die Herabstufung des Areals von Gartenland zu einem ländlich geprägten Wohngebiet ergibt sich eine Wertedifferenz zwischen Biotop-Ausgangswert und Biotop-Planungswert von 6.910 Biotop-Wertpunkten. Im Umgriff der Einbeziehung kann diese Differenz nicht ausgeglichen werden. Das Grundstück Flur-Nr. 111 wird jedoch nur zu Teilen einbezogen, auf den restlichen Grundstücksflächen kann ein diesbezüglicher Ausgleich erfolgen. Ein Teil der weiter nördlich gelegenen verbleibenden Grundstücksflächen wird daher als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ planseitig festgelegt.

Für den baulichen Eingriff auf der Flurstück Nr. 111 soll als ausgleichende Maßnahme auf ca. 640 m² eine Streuobstwiese entwickelt werden, die die bereits bestehenden Gehölzstrukturen ergänzt. Diese Maßnahme wirkt sich hinsichtlich der Eingriffsschwere minimierend aus. Bei Einbeziehung der vorgesehenen Ausgleichsfläche ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ausgangszustand				
Code	Biototyp (vor Eingriff)	Ausgangs- wert	Fläche (m²)	Biotopwert vorhanden (Planungswert x Fläche)
02.02.400	Baumgruppe, weitständig	23	125	2.875
02.02.430	Einzelbaum, Solitär	23	200	4.600
11.03.700	Gartenland	10	925	9.250
Fläche gesamt			1.250	
Biotop Ausgangswert gesamt:				16.725

Planungszustand				
Code	Biototyp (nach Eingriff)	Planungs- wert	Fläche (m²)	Biotopwert (Planungswert x Fläche)
11.01.510	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	495	3.465
02.02.400	Baumgruppe (Streuobstwiese)	21	635	13.335
	Gebäude, vollversiegelt	0	120	0
Fläche gesamt			1.250	
Biotop-Planungswert gesamt:				16.800

Ausgangswert	-	Planungswert	=	Differenz
16.725	-	16.800	=	- 75

Im Vergleich des Ausgangszustandes der überplanten Flächen mit dem Planungszustand ergibt sich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Wertigkeit eine Wertedifferenz von minus 75 Biotop-Wertpunkten (also ein Benefit in Höhe dieser Punktzahl). Das Ausgleichserfordernis kann damit innerhalb des Grundstücks Flur-Nr. 111 geleistet werden, es ist kein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich z.B. auf externen Flächen erforderlich.

6.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Anlage einer Streuobstwiese

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann direkt auf dem Flurstück 111 allerdings außerhalb des Plangebietes zur Einbeziehung, erfolgen. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung von mindestens 20 Obstbäumen in verschiedenen Endwuchsgrößen vorgesehen. Für diese Neuanpflanzung wird die Auswahl aus standorttypischen Obstgehölzen vorgegeben.

Die Ausgleichsmaßnahme soll ökologisch entwickelt und dauerhaft gepflegt werden, diesbezüglich werden Festsetzungen zur Qualität bei Pflanzung und Hinweise für die Entwicklungspflege gegeben.

Um eine zeitnahe Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, wird ein Realisierungszeitraum nach Bezug der Wohngebäude festgesetzt.

6.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der geplanten Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücks-Nr. 111 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Glaubitz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich.

Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung der Planung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen ist auf den überplanten Teilflächen der Flurstücke mit dem Vorkommen von Kleinsäugetern, Insekten und in Gehölzen brütenden Vögeln zu rechnen. Aufgrund der Gartennutzung und den angrenzenden Bebauungen beschränkt sich das Artenspektrum wahrscheinlich auf Arten, die sich innerhalb der Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen.

Natur- oder artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

Auf dem zur Einbeziehung vorgesehenen Teilen der Flur-Nr. 111 befinden sich verteilt Laubbaumgruppierungen sowie weitere Gehölzstrukturen. Sofern eine Gehölzbeseitigung im Rahmen der Baufeldfreimachung erforderlich ist, ist diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in dem gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

7. Sonstige Hinweise

7.1 Meldepflicht geologischer Daten

Seit dem 30.06.2020 besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten gegenüber den zuständigen Behörden. Grundlage ist das neue Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020, welches in § 8 die Anzeigepflicht regelt und in den §§ 9 und 10 die Übermittlung von Fachdaten und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen an die zuständigen Behörden vorschreibt. Für den Freistaat Sachsen ist dies das Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft.

7.2 Denkmalschutz

Die westliche Hälfte des Satzungsgebietes wird von einem ausgewiesenen Bodendenkmal (mittelalterlicher Ortskern) berührt, welches unter der Nummer 71170-D-11 in der Denkmalliste des Landesamtes für Archäologie eingetragen ist. Die Lage innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes wird zudem durch zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld belegt, welche nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

7.3 Radonschutz

Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind jedoch die Anforderungen an den Schutz vor Radon gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) und novellierter Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) zu

beachten. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 StrlSchG 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 dem allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

7.4 Baugrunduntersuchungen

Laut Angaben des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft (LfULG) steht im gesamten Plangebiet unter dem Oberboden tragfähiger und wasserdurchlässiger Schmelzwassersand und -kies der Saale-Kaltzeit an. Zur Konkretisierung des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrologischen Verhältnisse und zur Tragfähigkeit des Untergrundes wird dazu geraten, objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Aufgestellt:
Meißen, den 31.05.2022



ARNOLD CONSULT