

Große Kreisstadt Stollberg

Verwaltungsgemeinschaft Stollberg/Niederdorf



Begründung

Ergänzungssatzung „ Brückengasse“ im Ortsteil Gablenz

Stand: 06.09.2018

Bearbeiter: Frau Goldhahn-Kreißel
Bau-/Ordnungsamt

Anlass der Aufstellung

Standorte für die Errichtung von Wohnbebauung in den Ortsteilen der Stadt Stollberg sind immer wieder gefragt.

Die Stadt Stollberg hat in den Ortsteilen vereinzelte Grundstücke in Ihrem Eigentum. Jedoch besteht für diese Grundstücke nicht immer Baurecht.

Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfragen gerade im ländlichen Raum kann die Stadt somit nicht bedienen. Um dennoch Bauwilligen eine Möglichkeit für neue Wohnbauten zu ermöglichen, möchte die Stadt Stollberg in einzelnen Bereichen des Ortsteiles Gablenz Grundstücksteile einer Bebauung zugänglich machen. Hierbei soll eine maßvolle Flächenerweiterung des im zusammenhangbebauten Ortsteiles das Ziel sein.

Der Ausschuss für Technik, Liegenschaften und Gewerbe hat die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich der Brückengasse befürwortet und der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss gefasst.

In das in Gablenz laufende Flurneuordnungsverfahren wurde die Fläche integriert.

Die planerische Absicht der Stadt Stollberg wurde mit der Unteren- und Oberen Flurneuordnungsbehörde abgestimmt.

Lage, Abgrenzung und Größe des Satzungsgebietes, Flächenplanung

Der einbezogene Flächenanteil beträgt ca. 2000qm.

Die Ergänzungssatzung befindet sich im süd-östlichen Teil des Ortsteiles Gablenz an der Brückengasse.

Der Ergänzungsfläche wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch Wohnbebauung und
- im Osten durch Kleingärten und landwirtschaftliche Nutzfläche

Die Ergänzungsfläche umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Gablenz: teilweise Flurstück Nr. 68/4 und 324/3.

Die Stadt Stollberg einschließlich ihrer Ortsteile orientiert sich in seiner Entwicklung derzeit anhand des Entwurfes zum Flächennutzungsplan mit Stand vom Mai 1999.

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht für die einbezogen Teilfläche eine Nutzung als gemischte Baufläche für eine Fläche von ca. 850 m², Wegefläche und Grünfläche vor. Der Flächenzuschnitt des in die Satzung einbezogenen Flächenanteiles lässt infolge seines Zuschnittes lediglich die Errichtung eines Einfamilienhauses zu.

Mit Fortführung des Flächennutzungsplanentwurfs wird die Ergänzungsfläche angepasst und in die Planung zur Flurneuordnung übernommen.

Städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da sich die Bebauung im Satzungsgebiet gemäß § 34 Abs.1 bis 3a BauGB an der vorhandenen Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne des Einfügens orientieren muss.

Ziele und Zwecke der Satzung

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB ermöglichen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke, hier: Teilfläche aus Flurstück Nr. 324/3 und Teilfläche aus Flurstück Nr. 68/4 (Wegegrundstück) in den Innenbereich. Dabei kann die einbezogene Fläche über die vorhandene Bebauung hinausgehen. Die einbezogenen Grundstücksteile müssen durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägt sein.

Dies ist hier für die einbezogenen Flächen der Fall.

Durch die Einbeziehung des Grundstücksteiles aus Grundstück Flurnummer 324/3 soll die Bildung eines Ortsrandes in östlicher Richtung geschaffen. Dies unterstreicht ebenfalls die Neuanlage eines Weges im Rahmen der Flurneuordnung in Gablenz angrenzend an das Satzungsgebiet in östlicher Richtung.

Die einbezogenen Grundstücksteile befinden sich nach dem Bauplanungsrecht und nach Aussage der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Erzgebirge im Außenbereich.

Das Flächenareal der einbezogenen Fläche ermöglicht die Einordnung eines Einfamilienhauses in Anlehnung an die im Umfeld vorhandene Bebauung.

Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Bereiches der Ergänzungssatzung erfolgt über die Zuwegung auf dem Grundstück Flurnummer 68/4 der Gemarkung Gablenz und der Brückengasse.

Die einbezogene Teilfläche aus dem Grundstück Flur-Nr. 324/3 wird somit über die Zuwegung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 68/4 Gem. Gablenz, welche auf die Brückengasse führt, erschlossen. Die Mitbenutzung des Privatweges ist durch Wegerechte mit der Stadt Stollberg dinglich zu sichern.

Für die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind die vorhandenen Erschließungen maßgebend. Die Trinkwasser- und Stromversorgung ist über die vorhandene Versorgungsleitung im Geltungsbereich sicher zu stellen. Eine Vorbeteiligung der Versorgungsträger stellt dies in Aussicht. Der Ortsteil Gablenz liegt im dezentralen Versorgungsbereich des Abwasserversorgers der Stadt Stollberg. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über Einzelanlagen in Form von Kleinkläranlagen. Die vorgeklärten Wasser, die Niederschlagswasser und Drainagewasser sind über private Leitungen dem öffentlichen Gewässer zuführbar. Die Zuständigkeit liegt hier bei dem Bauherrn unter Einbeziehung der unteren Wasserbehörde.

Umwelt/Naturschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Umfeld des Plangebietes kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Für Beeinträchtigungen bestehen demnach keine Anhaltspunkte.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

Für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB sind ergänzend

§ 1a Abs.2 (Bodenschutzklausel) und Abs.3 (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle) anzuwenden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist bei Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht erforderlich.

Umweltbelange sind zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch ist der Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a Abs.3 i.V. m. § 34 Abs.5 S.4 BauGB).

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen ein Landschaftsgestaltungsplan mit einer Kompensationsverpflichtung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist, vorab die Realisierbarkeit der Ausgleichsmaßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.