

Begründung

zur Ergänzungssatzung Hilmersdorf 01/2016 der Stadt Wolkenstein

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Wolkenstein am 06.06.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Erlass einer Ergänzungssatzung Hilmersdorf 01/2016 der Stadt Wolkenstein gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Mit dem planungsrechtlichen Instrument der Ergänzungssatzung sollen eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

1. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die in die Satzung einbezogene Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich der Gemarkungen Hilmersdorf und ist eine Teilfläche einer Kleingartenanlage.

Ein Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Wolkenstein mit seinen Ortsteilen nicht. Nördlich des Standortes befindet sich das Gewerbegebiet „An der Heinzebank“. Einen Bebauungsplan für die Erweiterung von Wohnbauten gibt es im Ortsteil Hilmersdorf nicht. Der beim Regionalen Planungsverband ausgewiesene Bebauungsplan „Wohngebiet am Feuerlöschteich“ war ca. um 1995 lediglich eine Ankündigung und kam nicht zur Aufstellung. Die Löschung der Eintragung wurde beantragt.

Für die Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) angewandt. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbereich i. S. d. § 2 a BauGB erforderlich.

2. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

In der Stadt Wolkenstein sind grundsätzlich genügend freie Bauflächen für Wohnbebauung ausgewiesen, die sich aber nicht im Ortsteil Hilmersdorf befinden.

In den vergangenen Jahren wurde der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Wolkenstein, im Ortsteil Hilmersdorf hauptsächlich durch Lückenschließung im Innenbereich gedeckt. Diese Möglichkeit wurde weitestgehend ausgeschöpft.

In der Stadt Wolkenstein, im OT Hilmersdorf leben zum 01.01.2016 791 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist leicht rückläufig, wobei aber die natürliche Bevölkerungsentwicklung relativ stabil geblieben ist. In den vergangenen Jahren konnten in der Stadt Wolkenstein erfreulicherweise jährlich ca. 30 Geburten verzeichnet werden.

Zur Zeit gibt es Anfragen nach Eigenheimstandorten auf eigenem Grundstück von jungen Familien aus dem Ortsteil Hilmersdorf. Erklärtes Ziel der Stadt ist es, vor allem diese jungen Familien im Ort zu halten, um die Abwanderung zu stoppen und so einer Überalterung wenigstens etwas entgegen zu wirken. Damit wird auch das Ziel des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge verfolgt, wonach der Kurort Wolkenstein/Warmbad gesichert und erweitert werden soll.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in Hilmersdorf und die dadurch entstehenden neuen Arbeitsplätze, sollen im Ortsteil Hilmersdorf verkehrsnah am Gewerbestandort auch Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Durch die Erschließung des innerörtlichen Gebietes wird einerseits eine weitere Zersiedlung des Dorfes vermieden und andererseits der demografischen Entwicklung für diesen Ortsteil entgegengewirkt. Die Bedeutung der bestehenden Bebauungspläne von Wolkenstein bleiben durch ihre große örtliche Entfernung davon unberührt, bzw. haben für den Ortsteil Hilmersdorf keine Bedeutung.

Mit der Ergänzungssatzung soll jetzt ein Teil einer Kleingartenanlage, die in der Ortslage am angrenzenden Gewerbegebiet „An der Heinzebank“, im Außenbereich liegt, in den Innenbereich einbezogen werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung in diesem Teil der Kleingartenanlage geschaffen werden, um so den kurzfristigen Bedarf an Bauflächen zu sichern.

Auf der Ergänzungsfläche soll der Neubau von Einfamilienwohnhäusern und der Umbau der vorhandenen Gartenhäuser zu Einfamilienwohnhäusern ermöglicht werden. Die Gartengrundstücke sind in Privatbesitz. Da die Gärten zum Teil aus Altersgründen aufgegeben werden, wird davon ausgegangen, dass aus den kleinen Grundstücken durch Zusammenlegung ausreichend große Baugrundstücke entstehen.

Zufahrt/Erschließung

Der Zugang zu den Grundstücken erfolgt über die Straße am Hofteich und die Naherholungsstraße. Die Verbindungswege zwischen der Plattenstraße und der Straße am Hofteich sind öffentlich gewidmet.

Gestattet werden soll unter diesen Voraussetzungen die Errichtung von Eigenheimen. Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO, die dem Nutzungszweck der Hauptgebäude dienen, sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig. Die weitere Erschließung durch die verschiedenen Medienträger gilt als gesichert.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der vorliegenden Ergänzungssatzung orientiert sich grundsätzlich an den Forderungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewahrt werden und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus kann die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Ergänzungssatzung einzelne zusätzliche Festlegungen treffen, um eine gewollte städtebauliche Ordnung zu sichern bzw. auch in der vorliegenden Ergänzungssatzung Eingriffe durch die künftige Bebauung in Natur und Landschaft ausgleichen.

Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe der künftigen Bebauung in Natur und Landschaft werden durch den Gesetzgeber zwingend gefordert (§ 34 Abs. 4 i. V. m. § 1 a BauGB) und wurden in die Ergänzungssatzung entsprechend eingearbeitet.

4. Umweltverträglichkeit

Neben einer Erläuterung zu Zielen und Zwecken der Satzung fordert der § 34 Abs. 5 i. V. m. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB auch eine Darlegung zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Die Fläche der Ergänzungssatzung wird gegenwärtig als Naherholungsgebiet in der Form von Kleingärten genutzt und ist bereits mit Wochenendhäusern bebaut. Mit einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist durch die Einbeziehung der geplanten Fläche im Satzungsgebiet in den Innenbereich nicht zu rechnen.

Durch die Satzung wird jedoch durch eine mögliche künftige Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, welcher zu einer gewissen, aber geringen Beeinträchtigung des Naturhaushalts führt. Dabei kommt es zu einem Verlust von lebendem Boden und zu Einschränkungen von Lebensräumen verschiedener Arten, welche u. a. durch eine lockere Bebauung (geringer Versiegelungsgrad entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur) so gering wie möglich gehalten wird und die es durch die getroffenen naturschutzrechtlichen Festsetzungen auszugleichen gilt.

Die Anpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung wertet die Fläche entsprechend auf. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Bauwilligen. Somit ist ein Flächenerwerb für die Ausgleichspflanzung durch die Stadt Wolkenstein nicht notwendig.

Wolkenstein, 09.08.2016