

## **B e g r ü n d u n g** **zur Ergänzungssatzung DREI-ROSEN-WEG** **in Wolkenstein, OT Hilmersdorf**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Wolkenstein am 09.03.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Erlass einer Ergänzungssatzung der Stadt Wolkenstein, OT Hilmersdorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Mit dem planungsrechtlichen Instrument der Ergänzungssatzung soll eine einzelne 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.

Ein Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Wolkenstein mit seinen Ortsteilen nicht.

Die Umgebung der Flächen am Drei-Rosen-Weg in Hilmersdorf sind planungsrechtlich als Wohnbebauung einzuordnen.

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 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 01.01.2015 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.

Mit der Ergänzungssatzung soll jetzt eine einzelne Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für überwiegend Wohnbebauung (entsprechend der Umgebung) zu schaffen und so den kurzfristigen Bedarf an Bauflächen in der Stadt Wolkenstein zu sichern.

Die von Gesetz geforderten Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung werden von dem geplanten Satzungsbereich erfüllt.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um ein einzelnes Außenbereichsgrundstück, welches eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Innenbereichs ergeben und somit die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten dörflichen Entwicklung gewährleisten.

### **Zufahrt/Erschließung**

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über den Mühlenweg und den Drei-Rosen-Weg. Gestattet werden soll unter diesen Voraussetzungen die Errichtung von einem Eigenheim. 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. wie auch in der vorliegenden Ergänzungssatzung Eingriff durch die künftige Bebauung in Natur und Landschaft ausgleichen.

Als zusätzliche Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wurde die Anzahl der Geschosse und die Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgelegt.

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 privates Grünland genutzt. 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 Geltungsbereiches dieser Satzung, wertet die Fläche entsprechend auf. Die Fläche befinden sich im Eigentum der Bauwilligen. Somit ist ein Flächenerwerb für die Ausgleichspflanzung durch die Stadt Wolkenstein nicht notwendig.