

## **B e g r ü n d u n g** **zur Ergänzungssatzung Gehringswalde 01/2015** **in Wolkenstein**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Wolkenstein am 06.07.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Erlass einer Ergänzungssatzung Gehringswalde 01/2015 der Stadt Wolkenstein 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 Gehringswalde.

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

Die Umgebung der Flächen am Standort Gehringswalde 01/2015 sind planungsrechtlich als Dorfgebiet 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 der Stadt Wolkenstein, im OT Gehringswalde leben zum 01.01.2015 414 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist relativ stabil geblieben. In den vergangenen Jahren konnten in der Stadt Wolkenstein erfreulicherweise jährlich ca. 30 Geburten verzeichnet werden.

In den letzten Jahren wurden im OT Gehringswalde keine neuen Eigenheime gebaut. Zur Zeit gibt es Anfragen nach Eigenheimstandorten auf eigenem Grundstück von jungen Familien aus dem Ortsteil Gehringswalde.

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, vor allem diese jungen Familien im Ort zu halten und rückkehrwillige Familien aufzunehmen, damit die Abwanderung gestoppt und so einer Überalterung wenigstens etwas entgegengesetzt wird.

Mit der Ergänzungssatzung soll jetzt eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung 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 größeres Außenbereichsgrundstück und mehrere kleine Teilflächen, welche die vorhandene Bebauung zur Feldflur abgrenzen und so eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Innenbereichs ergeben. Die Bebauung soll an dieser Stelle endgültig abgeschlossen werden, womit die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten dörflichen Entwicklung gewährleistet wird.

Auf der Ergänzungsfläche im Bereich des Flurstückes 16/1 soll für die Kinder und Erben der Eigentümer ein Einfamilienwohnhaus entstehen, damit diese auf das elterliche Grundstück zurückziehen können. Dadurch wird auch die vorhandene Waldhufenstruktur gesichert.

Die im Bereich des Bebauungsplanes an der Freiburger Straße / Badstraße in der Stadt Wolkenstein vorgehaltenen Bauplätze werden durch die geplante Bebauung im Bereich der Abrundungssatzung in Gehringswalde nicht berührt. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wolkenstein soll so erfolgen, dass nicht nur im Hauptort, sondern auch in den dazugehörigen Ortsteilen Bauplätze geschaffen werden, damit die Bauwilligen, die sich mit dem jeweiligen Ortsteil identifizieren, im Ort gehalten werden.

### **Zufahrt/Erschließung**

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die Zufahrt zum Haus Hauptstraße Nr. 45. 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. Die Leitungsverlegung muss über private Grundstücke erfolgen und über Baulasten gesichert werden.

### **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.

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 Gartenland 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.

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Heilwasserschutzzone B. Die in dieser Zone geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der „Verordnung des Erzgebirgskreises zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die Heilquelle Warmbad“ vom 30.06.2011, §7 aufgeführt.

Das Satzungsgebiet liegt weiterhin in einem alten Bergbauggebiet. Baugruben sind auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues zu prüfen.

Das das Satungsgebiet auch in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, ist das Landesamt für Denkmalspflege, Schlossplatz 1 in 01067 Dresden drei Wochen vor Baubeginn zu informieren.