

Gemeinde Wülknitz

Landkreis Meißen



**Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche
der Flur-Nr. 97/9, Gemarkung Lichtensee**

BEGRÜNDUNG

vom 12.04.2021

Geändert:
20.04.2021
28.02.2022

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Lage und Größe.....	4
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.	Ziele der Planung.....	5
3.1	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen	6
4.	Erschließung.....	6
4.1	Verkehr	6
4.2	Leitungsbestand	6
4.3	Wasserversorgung.....	6
4.4	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	7
4.5	Energieversorgung	7
4.6	Telekommunikation.....	7
5.	Immissionen	8
6.	Naturschutzfachliche Auswirkungen	8
6.1	Ausgangssituation	8
6.2	Auswirkungen neu geplanter Bauvorhaben	8
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
6.4	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	10
7.	Sonstige Hinweise.....	10
7.1	Meldepflicht geologischer Daten.....	10
7.2	Denkmalschutz	10
7.3	Baubeschränkungsbereich	10
7.4	Trinkwasserschutzzone	11
7.5	Radonschutz.....	11
7.6	Baugrunduntersuchungen / Geodaten.....	11

Begründung

zur Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche der Flur-Nr. 97/9 Gemarkung Lichtensee in den im Zusammenhang bebauten Ort Lichtensee in der Fassung vom 28.02.2022.

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Wülknitz möchte mit einer Planung im Ortsteil Lichtensee südlich der „Ernst-Thälmann-Straße“ das bislang planungsrechtlich im Außenbereich gelegene Flurstück Nr. 97/9 der Gemarkung Lichtensee teilweise in den im Zusammenhang bebauten Ort einbeziehen. Das Grundstück 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 Lichtensee einbezogen werden.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die geplante Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Größe

Der Einbeziehungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Lichtensee an einem nach Südosten abzweigenden Teilstück der Ernst-Thälmann-Straße, welche als Bundesstraße 169 den Ortsteil von Südwesten nach Nordosten quert. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks-Nr. 97/9, Gemarkung Lichtensee mit einer Größe von ca. 930 m².



Luftbild Satzungsbereich © 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Röderaue-Wülknitz aus dem Jahre 2006 (Genehmigungsdatum 22.05.2006) ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche in Planung ausgewiesen. Damit kann das Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Südwestlich, westlich und nordwestlich des Einbeziehungsbereiches befinden sich bereits zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, hier verläuft die bisherige Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortes Lichtensee. Über den Zweig der „Ernst-Thälmann-Straße“ hinaus befinden sich in Richtung Norden weitere zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke. Nordöstlich, östlich und südlich schließen Gärten und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück Flur-Nr. 97/9 der Gemarkung Lichtensee befindet sich derzeit im Eigentum der Gemeinde Wülknitz und wird bei Umsetzung der wohnbaulichen Nutzung an einen privaten Eigentümer verkauft.

3. Ziele der Planung

Mit der plangegegenständlichen Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Lichtensee soll auf der Teilfläche des Flurstücks 97/9 eine zukünftige wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Der Gemeinde Wülknitz liegt dazu die konkrete Anfrage zum Grundstückskauf und zur Errichtung eines Wohnhauses vor. Mit dieser Ergänzungsbebauung soll gleichfalls eine Arrondierung der bereits vorhandenen Bebauung im Norden und Westen des Plangebietes geschaffen werden.

Eine Einfügung des vorgesehenen Teilbereichs der Flur-Nr. 97/9 in dem im Zusammenhang bebauten Ort Lichtensee ergibt sich logisch, da der Bereich bereits jetzt dreiseitig von (wohn-)bebauten Flächen umfasst wird.

3.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Die generelle Zulässigkeit der Bauvorhaben im Umgriff der Einbeziehungssatzung regelt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Damit wird eine Einfügung der künftigen Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung festgesetzt. Die vorhandene Bebauung ist eine lockere Bebauung in Form von Einzelhäusern. 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 auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert.

3.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Durch die Festsetzung einer mittleren bis steilen Dachneigung der Hauptgebäude soll dem Charakter der im Ort vorhandenen Wohnbebauung entsprechen werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist sichergestellt durch die direkt anliegende öffentliche Straße.

4.2 Leitungsbestand

In der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung sind die, durch Auskunft bei den jeweiligen Versorgungsträgern ermittelten bestehenden Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen nachrichtlich übernommen worden. Diese Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass auf dem zukünftigen Baugrundstück für alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen die erforderlichen Sicherheitsabstände zu diesen Trassen zu berücksichtigen sind. Die dingliche Sicherung der betreffenden Leitungen wird an den zukünftigen Grundstückseigentümer weitergegeben.

4.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Ergänzungsbereich ist sichergestellt durch das Leitungsnetz des Trinkwasserversorgers. Über das einbezogene Teilstück der Flur-Nr. 97/9 verläuft eine Trinkwasserleitung (DN 100 PVC), an welche angebunden werden kann. Die bekannte Leitungslage wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für die o.g. Trinkwasserleitung

besteht zugunsten des Versorgers eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, welche im Grundbuch eingetragen wurde. Die bestehende Trinkwasserleitung darf weder überbaut, überlagert noch überpflanzt werden.

4.4 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Satzungsgebiet anfallenden Schmutzwassers kann durch Anschluss an die Ortskanalisation sichergestellt werden. Über das einbezogene Teilstück der Flur-Nr. 97/9 verläuft eine öffentliche Kanalleitung, die in Trägerschaft des Abwasserzweckverbandes Röderaue liegt. Die bekannte Kanallage wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zur Abwasserleitung ist beidseitig ein Schutzstreifen von 3,0 m freizuhalten, dieser darf nicht überbaut bzw. mit tiefwurzelnden Pflanzen überpflanzt werden und ist für Wartungsarbeiten im Havariefall zugänglich zu halten.

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 Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft steht im gesamten Planungsbereich wasserdurchlässiger fluviatiler Sand und Kies an.

4.5 Energieversorgung

Auf benachbarten Flurstücken, in der Ernst-Thälmann-Straße und auch auf dem einbezogenen Teilstück der Flur-Nr. 97/9 befinden sich bereits Mittel- und Niederspannungskabel in Trägerschaft der SachsenNetze HS.HD GmbH. Die Versorgung mit Elektroenergie kann somit durch Anschluss an das Netz des örtlichen Anbieters gewährleistet werden. Die bekannten Leitungslagen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Zu den vorhandenen Anlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke und Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten, die Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

4.6 Telekommunikation

Die Erschließung durch Telekommunikationsanlagen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen des örtlichen Telekommunikationsunternehmens. Über das einbezogene Teilstück der Flur-Nr. 97/9 verläuft bereits ein Telekomkabel. Die bekannte Leitungslage wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5. Immissionen

In unmittelbarer Nähe zum Satzungsgebiet befinden sich bereits Nutzungen (z.B. Wohnen) mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit, so dass davon auszugehen ist, 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 dem überplanten Flurstück 97/9 der Gemarkung Lichtensee handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gehölzbestände sind auf der zur Einbeziehung vorgesehenen Fläche nicht vorzufinden.

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 Ackerflächen.

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 werden zur Ermittlung des Ausgangswertes entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung gewertet.

Ausgangszustand				
Code (Biotoptypenliste 2004)	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert	Fläche (m ²)	Biotopwert (Ausgangswert x Fläche)
10.01.200	Ackerland, intensiv genutzt	5	930	4.650
Fläche gesamt			930	
Biotop Ausgangswert gesamt:				4.650

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. 125 m² für die geplante Wohnbebauung (Hauptgebäude; Nebenanlagen fallen unter die Kategorie „Wohngebiet ländlich geprägt“) angesetzt.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und zur Eingrünung der geplanten Bebauung sind „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ planseitig festgelegt. In diesen Flächen sollen standortgerechte Sträucher in Form einer mehrreihigen Hecke (Biotopwert 20) angepflanzt werden. Diese Maßnahme wirkt sich hinsichtlich der Eingriffsschwere minimierend aus.

Planungszustand				
Code (Biotoptypenliste 2004)	Biotoptyp (nach Eingriff)	Planungswert	Fläche (m ²)	Biotopwert (Planungswert x Fläche)
11.01.510	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	690	4.830
02.02.000	Ausgleichsfläche: Hecke	20	115	2.300
	Gebäude, vollversiegelt	0	125	0
Fläche gesamt			930	
Biotop Planungswert gesamt:				7.130

Ausgleichserfordernis (Differenz: Ausgangszustand – Planungszustand)		
Ausgangswert (Biotop-Wertpunkte)	Planungswert (Biotop-Wertpunkte)	Ausgleichserfordernis (Biotop-Wertpunkte)
4.650	7.130	- 2.480

Im Vergleich des Ausgangszustandes der überplanten Flächen mit dem Planungszustand ergibt sich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Wertigkeit eine Wertedifferenz von minus 2.480 Biotop-Wertpunkten (also ein Benefit in Höhe dieser Punktzahl). Somit werden die Einwirkungen auf das Gebiet durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung vollumfänglich intern kompensiert, es ist kein externer Ausgleich nötig.

6.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Anlage einer mehrreihigen Hecke

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann direkt auf dem Flurstück 97/9 erfolgen. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer mehrreihigen Hecke auf einer Gesamtflächengröße von ca. 115 m² vorgesehen. Für die Neuanpflanzung wird eine Artenliste mit standorttypischen Sträuchern 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 des Wohngebäudes festgesetzt.

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 zunächst 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. Diesbezüglich wird auf die Einhaltung der gesetzlich festgesetzten Fristen hingewiesen.

7.2 Denkmalschutz

Das Satzungsgebiet wird nicht unmittelbar von Bodendenkmälern berührt, ein Vorhandensein kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen.

7.3 Baubeschränkungsbereich

Der Bereich der Einziehungssatzung liegt innerhalb der Baubeschränkungszone des Verkehrslandeplatzes Großenhain. Beeinträchtigungen aus dieser Situation sind für die vorgesehene Wohnbebauung nicht abzuleiten.

7.4 Trinkwasserschutzzone

Das Satzungsgebiet befindet sich wie der gesamte Ortsteil Lichtensee im der festgesetzten Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Fichtenberg – Jacobsthal. Diesbezüglich wird auf die Festsetzungen der Schutzzonenverordnung verwiesen, welche alle Handlungen verbietet, von denen eine Verunreinigung des Grundwassers ausgehen kann. In der Verordnung werden Restriktionen für bestimmte Nutzungen oder Anlagen getroffen. Die dadurch evtl. entstehenden erhöhten Anforderungen und / oder Beschränkungen beim Bau und der Erschließung des Wohngebäudes und der Nebenanlagen sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen im Zuge der Befreiungs- bzw. Genehmigungsverfahren abzustimmen.

7.5 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 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.

7.6 Baugrunduntersuchungen / Geodaten

Laut Angaben des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft (LfULG) steht im gesamten Plangebiet unter dem Oberboden tragfähiger fluviatiler Sand und Kies 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. Verfügbare Geodaten aus bereits getätigten Untersuchungen können über www.geologie.sachsen.de recherchiert und beim LfULG angefragt werden.

Aufgestellt:
Meißen, den 28.02.2022



ARNOLD CONSULT

