



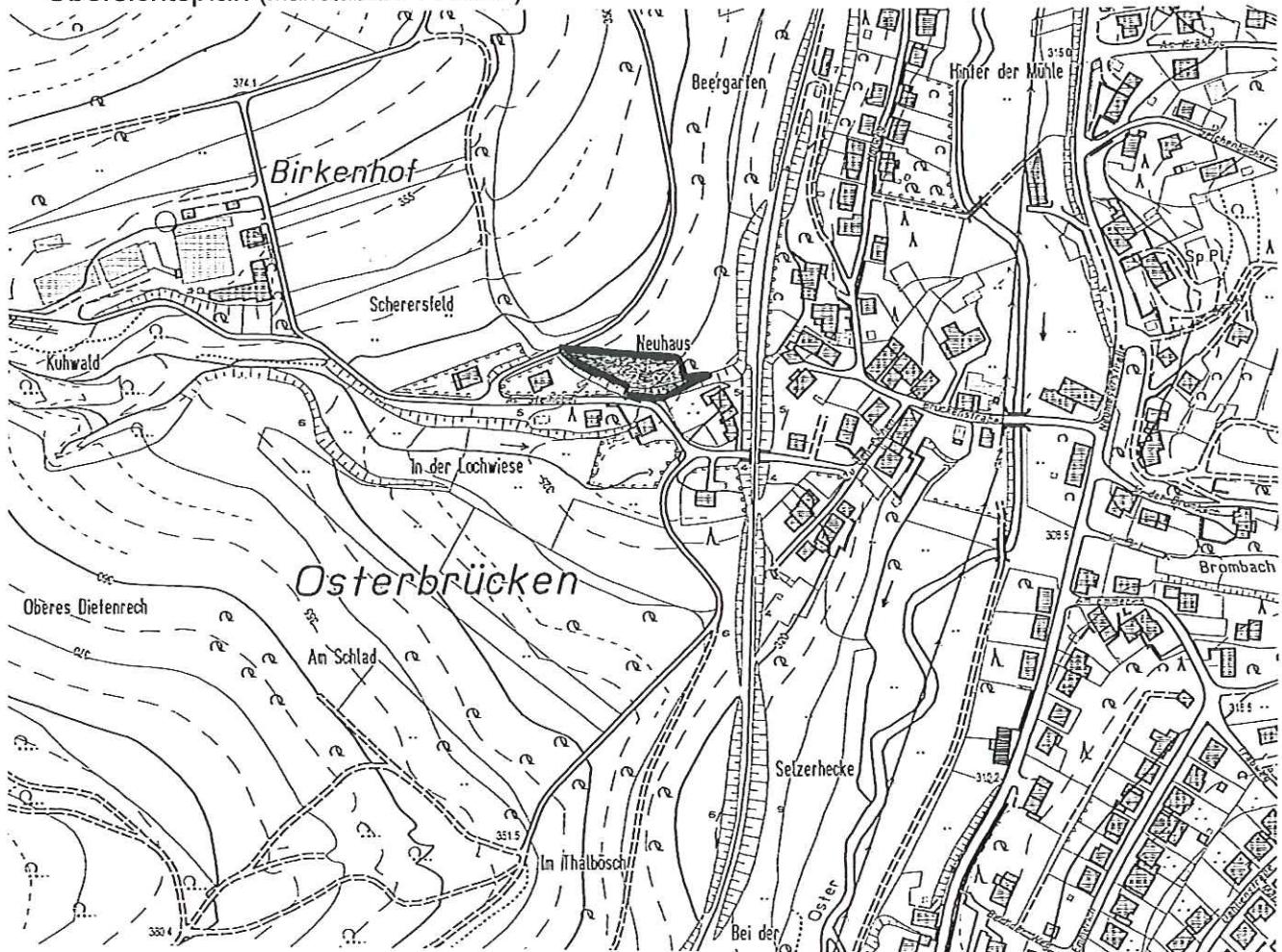
**Begründung**  
gemäß § 34 Abs. 5 BauGB  
zur

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**  
**-Ergänzungssatzung -**

## **Am Steinhübel**

# **in St. Wendel - Osterbrücken**

Übersichtsplan (Maßstab ca. 1 : 5.000)



Stand: 06.10.08 (Entwurf zum Satzungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Größe	3
1.3 Lage	3
1.4 Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen	3
1.5 Planungsrechtliche Situation	3
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>	3
2.1 Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden	3
<b>3. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	4
3.1 Planungserfordernis	4
3.2 Städtebauliche Zielvorstellung	4
3.3 Gegenstand und Beschreibung des Vorhabens	4
<b>4. Umweltschutz</b>	4
4.1 Umweltprüfung	4
4.2 Naturschutz	4
<b>5. Erschließung</b>	4
<b>6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	5

## **1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in der Gemarkung Osterbrücken eine Teilfläche von Flurstück Nr. 20 in Flur 14. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000.

### **1.2 Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von rd. 0,2 ha.

### **1.3 Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Osterbrücken, an der Straße „Am Steinhübel“ .

Es schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

### **1.4 Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen**

Das Gebiet der Satzung wurde bisher intensiv als Mähwiese genutzt. Die beiden Wohnhäuser westlich des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kuhwaldweg“ aus dem Jahre 1965.

Südlich angrenzend, bzw. südlich der Straße „Am Steinhübel“ besteht Wohnbebauung.

### **1.5 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben in diesem Gebiet hat nach den Vorschriften für das Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu erfolgen. Dies führt, sofern es sich nicht um privilegierte oder begünstigte Vorhaben handelt, insbesondere also bei Neubauvorhaben, zur Feststellung der Unzulässigkeit.

Durch die Einbeziehung des Satzungsgebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil soll der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle Ergänzung erfahren, so dass die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet ist. Auf Grund der vorhandenen Bebauung wäre nach Rechtskraft der Satzung i. V. m den darin getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet eine ausreichende Beurteilungsgrundlage nach den Einfügungskriterien des § 34 BauGB gegeben.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden nicht berührt.

### **2.2 Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel**

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Satzungsgebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen der Ergänzungssatzung stimmt mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans überein. Die Ergänzungssatzung wird aus dem Flächennutzungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

### **3. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

#### **3.1 Planungserfordernis**

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Um zu den notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen in dem betreffenden Bereich zu gelangen, wird ein Verfahren zur Aufstellung einer Satzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eingeleitet.

#### **3.2 Städtebauliche Zielvorstellung**

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, den andeutungsweise vorhandenen Bebauungszusammenhang an der Straße „Am Steinhübel“ angemessen abzurunden. Es soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung zum angrenzenden freien Landschaftsraum geschaffen werden.

Durch die bauliche Erweiterung entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand. Die Grundstücke sind durch die Straße „Am Steinhübel“ erschlossen.

#### **3.3 Gegenstand und Beschreibung des Vorhabens**

Mit der Satzung die Flurstücksteilfläche im Geltungsbereich dem örtlichen Zusammenhang zugeordnet, so dass bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB zu entscheiden ist.

### **4. Umweltschutz**

#### **4.1 Umweltprüfung**

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP nach Maßgabe des UVPG oder des Landesrechts unterliegen, nicht begründet. Ebenso wird kein Schutzgut i. S. der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie beeinträchtigt.

Da aufgrund dieser Einschränkungen der Anwendungsbereich (integrierte Umweltprüfung) der Ergänzungssatzung keine europarechtlich relevanten Umweltauswirkungen auslösen kann, besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bodenschutz und natürlich die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), die durch die Ergänzungssatzung berührt werden, werden nach den allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebots berücksichtigt.

#### **4.2 Naturschutz**

Mit der Satzung wird die Wohnzwecken dienende bauliche Nutzung von einer bisher im Außenbereich gelegenen Fläche ermöglicht. Damit stellt das Vorhaben einen Eingriff i. S. des § 27 SNG dar. Dieser Eingriff ist in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die Satzung enthält entsprechende Festsetzungen.

### **5. Erschließung**

Das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung ist durch die Straße „Am Steinhübel“ erschlossen.

## **6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **Festsetzungen und Begründung der Festsetzungen**

Ergänzend zur Einbeziehung in den örtlichen Zusammenhang sollen im Interesse der Rechtssicherheit und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen getroffen werden:

#### **Festsetzungen zum Baufeld**

Die Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung zulässig sein wird, sind durch die Festsetzungen eines Baufeldes begrenzt.

Dieses dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insofern, als dass damit unter Bezugnahme auf die prägende Eigenart der näheren Umgebung und auch unter Berücksichtigung vorhandener Abweichungen für die künftige Baugenehmigungspraxis zweifelsfrei geklärt ist, in welchem Rahmen die bauliche Entwicklung (bezogen auf die straßenseitige und rückwärtige Bauflucht) zulässig ist.

#### **Festsetzung der Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Am Kuhwaldweg“ sowie an die bestehende Umgebungsnutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Zur harmonischen Integration der Neubebauung in das Ortsbild und die umgebende Landschaft wird die maximale Höhe der Gebäude festgesetzt.

Das das Grundstück im Kurvenbereich an die Erschließungsstraße grenzt, sind zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

#### **Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Verwendung von heimischen Gehölzen dient der Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten und ist für den Erfolg und die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme erforderlich, gleiches gilt die Verwendung hoch- oder mittelstämmiger Obstbäume.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes an die angrenzende Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschaftsbild (Ortsrandlage).

Für die Gehölzpflanzungen wird die Anlage einer Hecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze empfohlen (Windschutz, Ortsrandeingrünung, Puffer zwischen landwirtschaftlich genutzter Fläche und Wohnbebauung).

Aufgestellt

Hinsberger  
Verw.-Angestellter

gesehen:

H.P. Rupp  
Stadtbauamtsleiter