



Stadt Zeitz

**Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
Ergänzungssatzung
für den Bereich Westplatz in Nonnewitz**

Begründung

- Entwurf -

19. Juli. 2021

**Ausgearbeitet: Fachbereich Technisches Zeitz
Sachgebiet Stadtentwicklung**

Begründung zur Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich Westplatz in Nonnewitz

Rechtsgrundlage

- Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 014.02.2018, ist für den Bereich Gemarkung Nonnewitz, Flur 2, Flurstücke 97/6; 97/5; 744/97;745/97; 747/97; 97/4; 750/97; 766 und 751/97 zur Herstellung von Baurecht eine Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen.
- Die Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 31. Oktober 2015 mit Bekanntmachung wirksam wurde (Genehmigung des RP Halle am 30.09.2015), abgeleitet. Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen FNP als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Satzung entspricht den übergeordneten Planungen und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung vereinbar.

Ziel einer Satzung nach § 34 BauGB ist Zuordnung von Flächen zum Innenbereich, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB richtet (Erfüllung des Einfügungsgebotes). Den Rahmen dafür gibt die Umgebung vor.

Mit einer Ergänzungssatzung sollen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Somit werden für einfach gelagerte Fälle die Gemeinden in die Lage versetzt schnell und ohne aufwendige Verfahren Baurecht zu schaffen. Darüber hinaus können bei der Abrundungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und 4 BauGB ermöglicht werden. Es sollen deshalb Baugrenzen zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie sowie zu den Nachbargrundstücken und eine Grundflächenzahl festgesetzt werden.

Lage und Abgrenzung

Die Lage und Abgrenzung der Satzung ist aus dem Übersichtsplan i.M. 1:1000 zu ersehen und in der Kartengrundlage dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung. Sie umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt 5372 m² brutto. Das Satzungsgebiet liegt südwestlich des Gartenweges in Nonnewitz. Im Süden grenzt es an die Bahnlinie nach Leipzig und im Osten an die Bebauung Westplatz.

Ziele der Satzung gem. § 34 BauGB

Durch die Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche im Rahmen einer Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Ortsbild soll durch maßstäblich angemessene Bebauung abgerundet werden. Der Innenstadtbereich wird gestärkt. Eine Brachfläche wird zu Gunsten der Entwicklung eines integrierten Standortes für Einfamilienhäuser verschwinden.

Dies entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz als auch der Ausweisung im Dorfentwicklungsplan des Ortsteiles Nonnewitz.

Bauvorhaben sind vor in Krafttreten der Satzung auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig, da diese sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden. Deshalb werden hiermit durch Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Grenzen für die Bebaubarkeit geregelt.

Durch einzelne Festsetzungen entsprechend § 9 BauGB sollen die in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsmerkmale aufgenommen werden.

Mit der Umsetzung des Satzungszweckes wird der betreffende Bereich erheblich aufgewertet und das Ortsbild verbessert.

Die vorrangig innerhalb der Ortslage geeigneten Freiflächen sollen als Baulandreserven genutzt werden.

Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die öffentlich gewidmeten Gemeindestraßen Gartenweg und Westplatz erschlossen. Die Erschließung ist somit gesichert. Die Erschließung der Grundstücke soll über einzelne Grundstückszufahrten vom Gartenweg bzw. Westplatz erfolgen.

Bauliche Prägung

Derzeit ist das Gelände im Geltungsbereich der Satzung durch fehlende Raumkanten geprägt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Der Geltungsbereich stellt sich als Grünfläche (Wildwuchs) dar.

Nordwestlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich der Gartenweg (Wohnbebauung), ostwestlich der Westplatz (Wohnbebauung) und im Süden verläuft die Bahnlinie nach Leipzig.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch eine offene Bauweise geprägt.

Die Wohnhäuser stehen rückversetzt zur Straßenbegrenzungslinie, so dass dort Vorgartenzonen bzw. Stellplätze vorhanden sind.

Die in der Satzung eingetragene Baugrenze nimmt dies auf.

Die umgebende Bebauung besteht hauptsächlich durch Einfamilienhäuser; eine bauliche Prägung ist weder im Satzungsgebiet, noch durchweg angrenzend vorhanden. Somit können Vorhaben im Geltungsbereich nur mit der Satzung gemäß § 34 BauGB auf ihre Zulässigkeit hin beurteilt werden.

Naturhaushalt

Neben der Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren sind auch die Satzungen nach § 34 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes ausgenommen.

Ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ist nach BauGB nicht erforderlich.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete / Natura 2000).

Von der Ergänzungssatzung wird kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet berührt. Des Weiteren gibt es keine Biotope im Geltungsbereich.

Geplant ist die Errichtung einzelner Einfamilienhäuser.

Die künftig für eine Versiegelung notwendigen Flächen sind Gras- bzw. Wiesenflächen sowie mit einigen Bäumen bewachsen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird im Rahmen der Satzung durch mögliche Eingriffe nicht nachhaltig beeinträchtigt. (Im Übrigen wird sinngemäß auf die Abschichtungsregelung verwiesen.)

Durch die niedrige Grundflächenzahl von 0.3 wird die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Geringfügige Eingriffe in Form von zusätzlicher Versiegelung können innerhalb des Plangebietes mit Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Somit ist ein Ausgleich außerhalb des Satzungsgebietes nicht erforderlich.

Bei der Bebauung und Versiegelung ist auf die Belange des Bodenschutzes und hier im Besonderen auf die Bestimmungen der §§ 1,6, und 7 BBodSchG zu achten.

Auf die Beachtung des Umweltschadengesetzes und des Artenschutzgesetzes wird verwiesen.

Begründung der Festsetzungen

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Baugrenze (siehe Satzung) festgesetzt. Durch die Unterschreitung der im Wohngebiet zulässigen Grundflächenzahl und dem Freihalten bestimmter Bereiche zur Nachbarbebauung wird eine gelockerte Bebauung als Übergang zum Umland in Nonnewitz erreicht.

Der dörfliche Charakter bleibt erhalten.

Dies ergibt sich aus der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung.

Zeit.

Thieme
Oberbürgermeister