

Begründung zur Außenbereichssatzung „Am Stelzenweg“

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung befindet sich am nordwestlichen Rand von Tobertitz, einem Ortsteil der Gemeinde Reuth, entlang des „Stelzenweg“

Die räumliche Lage des ca. 1,435 ha großen Satzungsgebietes ist aus der Planzeichnung (Teil A) zur Außenbereichssatzung „Am Stelzenweg“ vom 06.05.2013 im Maßstab 1:1000 zu ersehen. Da einzelne Flurstücke durchschnitten werden, wurde auf eine Beschreibung der Lage verzichtet.

2. Anlass und Erfordernis

Die Bauherren, Falk Schneider und Sandra Arnold, beabsichtigen auf dem Flurstück 509/1 der Gemarkung Tobertitz, welches den Eltern von Falk Schneider gehört, ein Eigenheim zu errichten.

3. Ziele und Zwecke der Satzung

Mit dieser Satzung wird insbesondere das Ziel verfolgt, eine Erleichterung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzung in einem Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht, welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, zu schaffen.

Damit soll einerseits der dort bereits lebenden Bevölkerung ein Verbleiben in ihrer gewohnten Umgebung ermöglicht werden.

Andererseits soll auch weiteren Ansiedlungswünschen von Grundstückseigentümern entsprochen werden, welche im Bereich dieser Außenbereichssatzung Grundstücke besitzen.

Dabei sollen die baulichen und sonstigen Entwicklungsmöglichkeiten klargestellt und bauplanungsrechtlich fixiert und begrenzt werden.

Durch die Außenbereichssatzung soll eine straßenbegleitende Nachverdichtung des Siedlungsbereiches ermöglicht werden.

Außerdem sollen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Bodenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung finden und einer weitere Zersiedelung und Versiegelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Satzungsverfahrens wurden vor dem Aufstellungsbeschluss der Außenbereichssatzung folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

-frühzeitige Beteiligung der Gemeinde Reuth:

Der zuständige Bürgermeister der Gemeinde Reuth, Herr Ulrich Lupart, hat seine prinzipielle Zustimmung zur Außenbereichssatzung und zum Bauvorhaben signalisiert.

-frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 26.02.2013:

- Landratsamt SG Bauplanung,
- Planungsverband Region Chemnitz und
- Landesdirektion Chemnitz.

Dieses Verfahren wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

B. GRUNDLAGEN

5. Beschreibung des Satzungsgebietes und seines Umfeldes

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Bereich des Stelzenweges gibt es vier ehemalige Bauernhöfe, welche aber hauptsächlich der Wohnnutzung dienen und zwei einzelne Wohnhäuser. Von den vier Bauernhöfen wird nur noch einer im Rahmen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbs genutzt. Somit überwiegt die Wohnnutzung der vorhandenen Gebäude.

5.2 Umfeld des Satzungsgebietes

Im Umfeld des Satzungsgebietes dominiert die landwirtschaftliche Nutzung der Grundflächen.

An der südöstlichen Ecke des Satzungsgebietes schließt sich nach ca. 130 m das dörfliche Kerngebiet der Ortschaft Tobertitz an.

An der nordwestlichen Ecke des Satzungsgebietes befinden sich die Flurstücke 438 und 509/1 im Landschaftsschutzgebiet „Leubnitz-Tobertitzer Riedelgebiet“

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Ausgehend vom Ortsteil Tobertitz der Gemeinde Reuth ist das Satzungsgebiet nach ca. 230 m über den Stelzenweg, als Erschließungsstraße, von der Dorfmitte aus, zu erreichen. Das Satzungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Tobertitz, außerhalb des dörflichen Kerngebietes.

Das Satzungsgebiet wird durch eine befestigte Erschließungsstraße mit einer Breite von 3,50 m erschlossen. Über diese Erschließungsstraße, den „Stelzenweg“, werden alle im Satzungsgebiet gelegenen Flurstücke verkehrsseitig erschlossen.

Somit ist die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke im Satzungsgebiet gesichert.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Satzungsgebietes mit Strom ist vorhanden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt vom Entsorgungsträger über den Stelzenweg.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Satzungsgebiet ist an die vorhandene Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz kann das Löschwasser entnommen werden.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Die abwasserseitige Entsorgung ist über vollbiologischen Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung in Absprache mit dem Abwasserzweckverband sicherzustellen.

das Niederschlagswasser ist ebenfalls auf dem eigenen Grundstück schadlos zu versickern.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planerische Grundlagen

6.1.1 Regionalplan Südwestsachsen

Im Regionalplan Südwestsachsen werden keine expliziten Aussagen für den Standort getroffen, nicht zuletzt auch deshalb, weil es für den Ort Tobertitz keinen Flächennutzungsplan gibt.

Im Hinblick auf die Ziel- und Rahmensetzung des Regionalplanes Südwestsachsen sollte die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert und die Entwicklung der Siedlungen grundsätzlich flächensparend und den Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen angepasst werden.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan (FNP) besteht für den Ortsteil Tobertitz bislang nicht.

6.2 Rechtliche Grundlagen, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Satzungsgebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Bei den vorhandenen Nutzungen im Satzungsgebiet handelt es sich nur noch teilweise um so genannte privilegierte Nutzungen gemäß § 35 (1) BauGB. Alle geplanten Bauvorhaben sind als Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass durch deren Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen und die Erschließung gesichert sein muss. Dazu ist insbesondere die Berücksichtigung der in § 35 (3) BauGB genannten öffentlichen Belange zu prüfen.

Mit der Außenbereichssatzung nach §35 (6) BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass Bereiche im Außenbereich, die nicht landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des §35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im

Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

7. Begründung

Unter Berücksichtigung von §1 Abs. 5 und 6 BauGB ist mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des betreffenden dörflichen Satzungsgebietes zu gewährleisten, da es im Gebiet von Tobertitz keinen gültigen Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan gibt.

Die Außenbereichssatzung im Bereich des Stelzenweges ermöglicht gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben in Form einer straßenbegleitenden Verdichtung der vorhandenen Bebauung im Satzungsgebiet.

Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie dem Regionalplan Südwestsachsen nicht widerspricht, die Erschließung gesichert ist, die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht befürchten lässt und die dörfliche Entwicklung positiv beeinflusst wird.

Somit dient diese Außenbereichssatzung auch der Eigenentwicklung der Gemeinde Tobertitz, da hiermit die akute Baulandnachfrage in der Gemeinde Tobertitz durch die Grundstückseigentümer befriedigt wird.

Es werden keine Bauvorhaben zugelassen, welche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgütern, den Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Rothenkirchen, den 06.05.2013

