

Anlage 4 zur Vorlage

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.03.2013

Seite 2 von 6

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
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
2	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
3	Umweltschutz	4
3.1	Umweltprüfung	4
3.2	Naturschutz	4
4	Erschließung	5
5	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	5
5.1	Baugrundstücke und zulässige Grundflächen im Gebiet der Satzung	5
5.2	Naturschutzrechtliche Belange	5
5.3	Rechtliche Grundlage der Ausgleichsbeitragserhebung	6

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.03.2013

Seite 3 von 6

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 440, Dresden-Klotzsche Nr. 1, Geschwister-Scholl-Straße wird begrenzt

im Norden durch das Flurstück 722 der Gemarkung Klotzsche

im Osten durch die Geschwister-Scholl-Straße (Flurstück 377/13)

im Süden durch das Flurstück 377h (Geschwister-Scholl-Straße 103)

im Westen durch die westliche Begrenzung der Flurstücke

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 377i, 377k, 377m, 377p, 377q, 377t, 377/10, 377/12, 377/37 bis 377/42, 377/45 und 377/46 der Gemarkung Klotzsche.

1.2 Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1 ha.

1.3 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Dresden, in der Gemarkung Klotzsche.

Das Gebiet liegt am nord-westlichen Ende der Geschwister-Scholl-Straße und ist südlich und östlich durch ein und zweigeschossige Eigenheimbebauung geprägt. In diesen Gebieten gibt es eine Bauflucht zur Straße von ca. 4,50 m. Die Entfernung zwischen den Wohnhäusern Nummer 103 und 123 beträgt ca. 230 m. Dies ist nicht mehr als Baulücke zu werten.

1.4 Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind überwiegend gärtnerisch mit Schuppen oder Lauben genutzt. Außerdem befindet sich gegenüber der Einmündung Brueghelstraße ein Garagenhof. Südlich davon gibt es ein Wohnhaus.

Die Eigenart des angrenzenden Gebietes ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser und die dazwischen liegenden Freiflächen. Dabei beträgt der Gartenanteil zwischen 80 und 90 % der Flächen. Die Gebäude sind einreihig, straßenbegleitend errichtet.

Im Gebiet befindet sich der verrohrte Flössertgraben. Die genaue Lage des Gewässers ist nicht bekannt.

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.

Gleichwohl sind die bestehenden baulichen Nutzungen funktional mit dem örtlichen Zusammenhang verbunden und es ist sinnvoll, diese planungsrechtlich mit dem Ortsteil zu verknüpfen.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung wäre nach In-Kraft-Treten der Satzung für das Plangebiet die Beurteilungsgrundlage nach den Einfügungskriterien des § 34 BauGB gegeben.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.03.2013

Seite 4 von 6

2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

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. Damit werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich in den Innenbereich einbezogen.

Durch die bauliche Erweiterung entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand. Die Grundstücke sind durch die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Die erforderlichen Überfahrt- und Leitungsrechte über das städtische Flurstück 377/10 sind im Rahmen von Baugenehmigungen rechtlich zu sichern.

Mit der Satzung werden die Flurstücke 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. Mit der Ergänzungssatzung werden lediglich weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Ergänzungssatzung bezieht das Gebiet in den örtlichen Zusammenhang ein. Künftig ist in der Baugenehmigungspraxis die Frage des Einfügens in den örtlichen Zusammenhang zu prüfen. Bezugsrahmen bilden hier die tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzungen im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße

Gender Mainstreaming

Im Sinne des Gender Mainstreaming ist die Planung positiv zu beurteilen. Innerhalb eines gut erschlossenen Stadtgebiets werden Baurechte geschaffen, die Einfamilienhausbau ermöglichen, so dass insbesondere Familien mit Kindern von dieser Entwicklung profitieren. Die Planung trägt zu kurzen Versorgungswegen bei. Der gute Anschluss an den ÖPNV sichert die Daseinsgrundvorsorge und die Teilhabe am öffentlichen Leben auch für die Bevölkerungsteile, denen kein Pkw zur Verfügung steht.

3 Umweltschutz**3.1 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 die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), die durch die Ergänzungssatzung berührt werden, werden nach den allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebots berücksichtigt.

3.2 Naturschutz

Mit der Satzung wird die Wohnzwecken dienende bauliche Nutzung von bisher im Außenbereich liegenden Flurstücken mit Gartennutzung bzw. einem Garagenhof ermöglicht. Damit stellt die Planung bei den gärtnerisch genutzten Flächen einen Eingriff im Sinne des § 8 SächsNatSchG dar. Die eingriffsrechtlichen Anforderungen sind nach den Vorschriften des BauGB geregelt. Nach § 1a (3) BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in die bauplanerische Abwägung als gesondertes Fachrecht einzustellen.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.03.2013

Seite 5 von 6

Die Planung ermöglicht einen Eingriff nach § 14 BNatSchG, der gem. § 15 ff BNatSchG zu kompensieren ist. Die Entsiegelungsmaßnahmen werden an anderer Stelle durchgeführt. Für jeden Bauherrn im Satzungsgebiet ist ein ermittelter Kostenbeitrag zu leisten. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Fläche der Sammelmaßnahme befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Für die private Fläche in Mobschatz liegt eine vertragliche Sicherung vor.

Da eine Bebauung auf allen Flurstücken nicht gleichzeitig erfolgen wird, ist es gesetzlich geregelt, dass die Kosten bereits ab Rechtskraft der Satzung erhoben werden können. Dazu ergeht ein gesonderter Kostenerstattungsbescheid durch das Umweltamt.

4 Erschließung

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung sind durch die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Das Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu belassen und soll nach der Erlaubnisfreiheitsverordnung vom 12. September 2001 betrachtet werden. Die gesicherte Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hier ist insbesondere auf die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das städtische Flurstück 377/10 hinzuweisen.

Bei einer künftigen Straßenbaumaßnahme, wie z.B. dem Anlegen eines durchgängigen Gehweges, können noch Erschließungsbeitragspflichten entstehen.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Außer der Festsetzung des Geltungsbereichs und der Festsetzung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich enthält der Entwurf zur Satzung lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche.

5.1 Baugrundstücke und zulässige Grundflächen im Gebiet der Satzung

Nach In-Kraft-Treten der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Zusätzlich wird in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung eine maximale Grundfläche von 140 m² je Gebäude und 56 m² für Nebenanlagen (40 % der Gebäudegrundfläche), die auf Grund dieser Satzung beantragt und errichtet werden, festgesetzt. Dieses Maß bildet die Obergrenze sowohl für Einzelgebäude als auch für Doppelhäuser. Bei eventueller Beantragung einer Doppelhaushälfte ist die nachbarliche Zustimmung in Bezug auf ein Anbaurecht nachzuweisen.

Die maßgeblich nähere Umgebung umfasst die Bebauung südlich und nördlich der Satzung sowie der Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 106 bis 118. Eine mindeste vordere Bauflucht wird aus der Umgebung abgeleitet. Die rückwärtige Bauflucht wird jedoch auf 30 m begrenzt. Eine Bebauung mit Hauptnutzung in zweiter Reihe ist nicht vorhanden und daher nicht zulässig.

5.2 Naturschutzrechtliche Belange

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf wurde ermittelt. Dabei ist die nahezu vollständige Versiegelung der Flurstücke 377/40, 377/45, 377p und 377q berücksichtigt worden. Hier erfolgt bei möglicher Bebauung kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Festsetzung eines Ausgleichsbetrages Rechnung getragen. Je m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Beitrag vom 9,60 € vom Grundstückseigentümer zu leisten. Dabei ist die gesamte Fläche der Baugrundstücke, welche innerhalb der Baugrenzen liegt, anzurechnen. Es wird nicht von der tatsächlich zulässigen Grundflä-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.03.2013

Seite 6 von 6

che ausgegangen. Der Betrag dient der Entsiegelung an anderer Stelle. Vorgesehen hierfür sind Teile der Flurstücke 584/2 der Gemarkung Gorbitz und Teile von Flurstück 333/1 der Gemarkung Mobschatz. Alternativ wird im weiteren Verfahren der Rückbau des Garagenhofes im Satzungsgebiet geprüft.

5.3 Rechtliche Grundlage der Ausgleichsbeitragserhebung

Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB. Dieser ermöglicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs zu erbringen .

Die Bewertung der Eingriffe/ in Natur und Landschaft und deren Ausgleich erfolgt an Hand des Dresdner Modells. Der Naturhaushalt wird mit diesem Modell schutzgutbezogen untersucht, d. h. dass damit der Ausgleich schutzgutbezogen erfolgen kann.

Eine Versiegelung wird also durch Entsiegelung ausgeglichen. Im vorliegenden Falle erfolgt dies im Verhältnis 1:1. Für die zugeordneten Flächen ist die ermittelte Kostenhöhe mit Satzungsbeschluss zu erheben.

Auf den Flurstücken der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme gem. § 3 der Ergänzungssatzung werden 1260 m² in Gorbitz und 504 m² in Mobschatz entsiegelt. Die Kosten für diese Maßnahmen wurden mit einer Summe von 36.160 € vorausgeschätzt. Sie werden nach § 9 Abs. 1 a BauGB anteilig den Flächen im Satzungsgebiet zugeordnet, auf denen der Eingriff ermöglicht wird. Maßgabe für die Kostenerhebung ist der jeweilige Anteil der in der Satzung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche an der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Eingriffsgrundstücken insgesamt. Der für jeden potentiellen Bauherrn ermittelte Kostenbeitrag dient der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme.

Der Betrag von 36.160 € wird für die möglichen Eingriffe bei den neu zu entwickelnden Baugrundstücken angesetzt, da auch alle Baugrundstücke ein einheitliches Baurecht erhalten. Ob später das Baurecht individuell genutzt wird, spielt hierbei keine Rolle, da eine Baugenehmigung nicht einer individuellen Person, sondern einem Grundstück anhaftet. Insoweit das Grundstück künftig zum Innenbereich gehört, ist ein höherer Versiegelungsgrad zulässig. Unter Beachtung der versiegelten Flächen der Flurstücke 377/40, 377/45, 377p und 377q sowie des bereits mit einem Einfamilienhaus bebauten Flurstückes 377/46 ergibt sich ein umgelegter Ausgleichsbetrag von 9,60 € pro m² überbaubarer Grundstücksfläche.

Eine versiegelte Fläche in unmittelbarer Nähe steht der Landeshauptstadt für eine zeitnahe Umsetzung der Satzung nicht zur Verfügung. Daher wurden die Flächen im Ortsamtsbereich Cotta zugeordnet.

Die Verfahrensweise beruht auf dem Stadtratsbeschluss über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 07.02.2002 (Amtsblatt 9/2002).