

1. Veranlassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal hat in seiner Sitzung v. 15.12.2020 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Flurstück 4/31 Teichstraße Käbschütztal - Niederjahna“ beschlossen.

Mit dieser Ergänzungssatzung wird dem Antrag des Grundstückseigentümers auf Baurecht zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses an der Teichstraße und einer Garage an der Querstraße entsprochen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück 4/31 der Gemarkung Niederjahna und befindet sich zwischen Querstraße und Teichstraße als nach Norden zur Teichstraße hin abfallendes Gelände.

Fotos vom Standort



Blick von der Teichstraße nach Osten, rechts eingezäuntes Flurstück 4/31



Blick von der Querstraße nach Nordosten über das Flurstück 4/31 hinweg

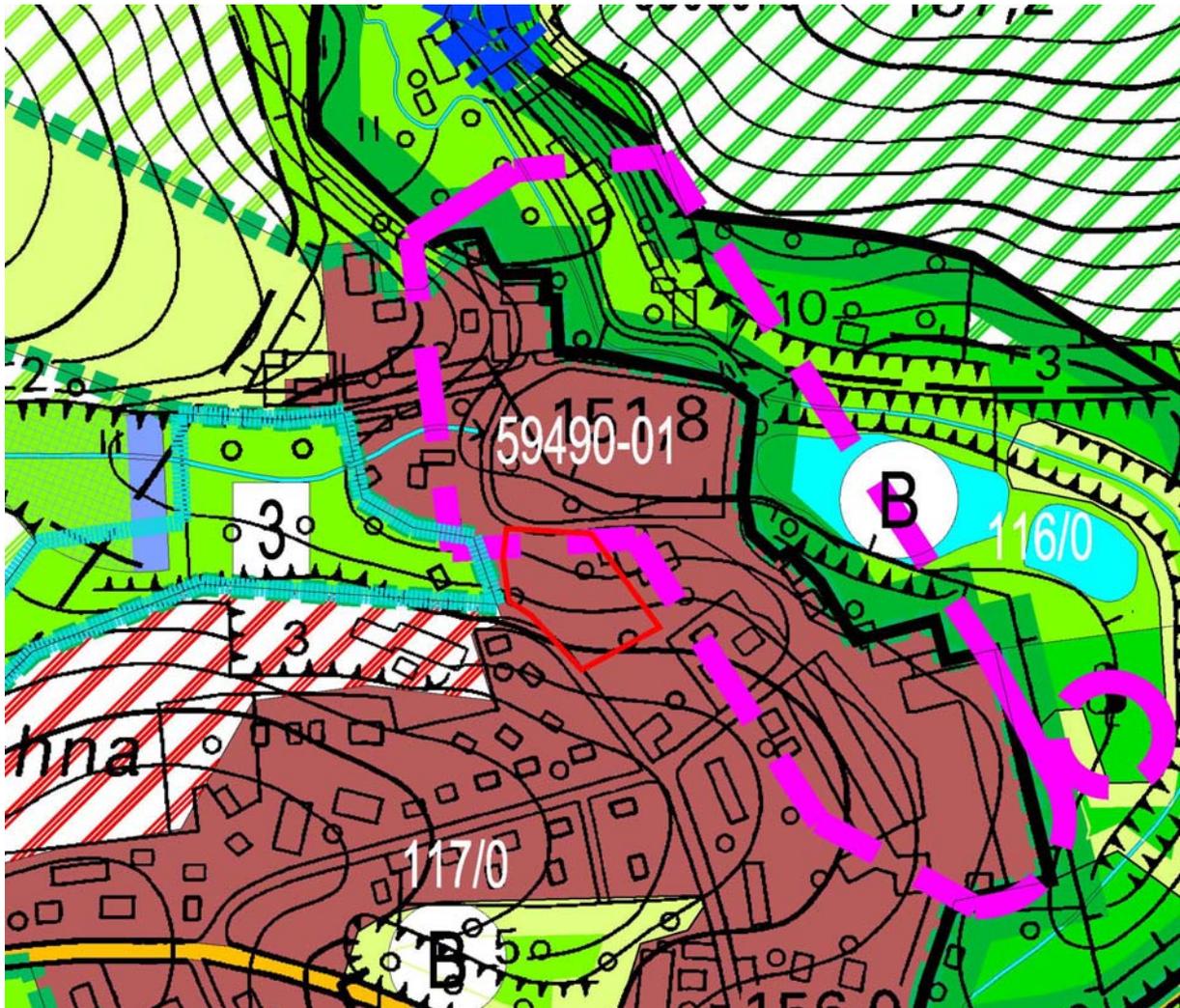


Blick von der Querstraße nach Osten, links abfallend Flurstück 4/31

3. Städtebauliches Konzept

Mit der Ergänzungssatzung soll eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Teichstraße und entlang der Querstraße auf dem Flurstück 4/31 der Gemarkung Niederjahna ermöglicht werden. Damit kann eine dort bestehende Baulücke geschlossen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Käbschütztal ist das betreffende Flurstück als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.



Planausschnitt Flächennutzungsplan

Baugrenze, Baufenster

Für die Anordnung des Wohngebäudes wird durch Baugrenzen ein Baufenster von 30 x 15 m im nördlichen Grundstücksbereich festgesetzt.

Für die Anordnung einer Garage wird durch Baugrenzen ein Baufenster von 5 x 7 m im südlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt.

Angrenzender Innenbereich

Der angrenzende Innenbereich wird geprägt durch:

- ein Mehrfamilienhaus in reihenhausartiger Bauweise, Querstraße 6a - 6g auf Fl.-St. 6/7 und 192/12 der Gemarkung Niederjahna, südwestlich über die Querstraße angrenzend, Grundfläche ca. 440 m²
- ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach auf Fl.-St. 124/7 der Gemarkung Niederjahna, direkt nordöstlich anschließend, Grundfläche ca. 260 m²

Die Prüfung durch die Gemeinde Käbschütztal ergab, dass die geplante Bebauung den materiell vorhandenen Gebäudebestand im angrenzenden Innenbereich ergänzt.

4. Textliche Festsetzungen

Die Umgebungsbebauung ist ein- bis maximal zweigeschossig. Dementsprechend wird die Höchstzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer geneigten Dachneigung für die Wohnbebauung wird dem Charakter der umgebenden Gebäude mit geneigten Steildächern entsprochen. Aufgrund der Tiefe des größeren Baufensters von 15 m wird eine Mindestneigung von 25° festgesetzt. Steilere Dachneigungen sind möglich, führen jedoch zu unwirtschaftlich hohen Dachräumen. Zwischen den Baufeldern werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese beinhalten die Pflanzung einheimischer Laubgehölze sowie das Anlegen einer freiwachsenden Feldgehölzhecke aus einheimischen Gehölzen. Die Gesamtfläche dieser Maßnahme hat eine Größe von ca. 405 m².

Weitere Festsetzungen werden in der Ergänzungssatzung nicht getroffen, um dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB Raum zu geben.

5. Erschließung

Verkehr

Die Erschließung für eine Bebauung im Satzungsgebiet ist gesichert. Die Verkehrserschließung erfolgt für das größere Baufenster über die Teichstraße, für das kleinere Baufenster über die oberhalb der Teichstraße liegende Querstraße.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann für beide Baufenster über den in der Teichstraße liegenden öffentlichen Abwasserkanal im Trennsystem erfolgen. Ein Hausanschlussschacht für Schmutzwasser ist bereits im Grundstück 4/31 vorhanden.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Einleitung in den westlich auf dem Flurstück liegenden Regenwasserkanal DN 200, der das Grundstück von Süden nach Norden quert.

Trinkwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die in der Teichstraße vorhandene Trinkwasserleitung.

Löschwasser

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 h verfügbar sein.

Da die gemäß DVGW-Richtlinien notwendige Löschwasserversorgungsstelle für jede Bebauung nicht weiter als 300 m entfernt sein soll, kann diese durch die zentrale Löschwasserentnahmestelle am Teich auf Flurstück Nr. 190/1 gesichert werden.

Technische Medien

Die Erschließung mit Strom ist über eine Niederspannungsfreileitung im Grundstücksbereich gesichert. Die Erschließung mit Erdgas ist über eine Leitung in der Querstraße möglich.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt ausschließlich über den asphaltierten Teil der Teichstraße. Am Baugrundstück ist die Teichstraße nicht asphaltiert. Deshalb ist auf dem Baugrundstück ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten. Zur Entleerung sind die Sammelbehälter am nächstgelegenen Teilstück der Teichstraße bereitzustellen.

6. Umweltbericht

Es wird festgestellt, dass durch die Aufstellung dieser Satzung keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird.

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus den § 34 Abs. 5, § 1a Abs. 3 und § 2a BauGB sowie §§ 15 ff. BNatSchG. Auf der Grundlage einer Bewertung des Bestandes und der Eingriffe von bzw. in Natur und Landschaft sind danach erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

7. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm- oder Abgasemissionen ist aufgrund der geplanten Nutzung und des Einfügebots nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

Die tiefliegenden Bereiche des Grundstücks und damit auch das Baufenster entlang der Teichstraße werden von wild abfließendem Niederschlagswasser aus dem hängigen mittleren Teil des Grundstücks gefährdet.

Das im nördlichen Baufenster zu errichtende Bauwerk soll deshalb durch Anlage einer hangseitigen Muldenrigole oder eines flachen Erdwalls vor Überschwemmung bei Starkregenereignissen geschützt werden.

Für das südliche Baufenster besteht diese Gefährdung nicht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechtes, gleichfalls befinden sich im Satzungsgebiet keine geschützten Biotop. Die Fläche wird gärtnerisch als privates Grünland intensiv genutzt.

Das Satzungsgebiet befindet sich im Biotopverbund trockenwarmer Standorte, wobei die Fläche mit „1“ sehr geringe Priorität im Biotopverbund aufweist (Quelle: Geoportal Landkreis Meißen). Hier sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf geschützte Arten und Lebensräume zu erwarten.

Das gesamte Satzungsgebiet ist ohne natürlichen Gehölzbestand und hat mit der intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche nur einen geringen Biotopwert.

Entsprechend aktuellem Kenntnisstand gibt es keinen Nachweis besonders und streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten. Die typischerweise in ländlichen Siedlungsgebieten vorkommenden Arten werden durch das geplante Vorhaben nicht gefährdet und sollen durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Lebensraum begünstigt werden.

Eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich mit ca. 2.900 m² Größe werden zwei Baufenster von 450 m² und 35 m² ausgewiesen, was zu einer Flächenversiegelung von bis zu 485 m² führen kann.

Durch die mit der geplanten Bebauung erfolgende Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da wesentliche Funktionen wie u.a. Lebensraum, Wasserspeicherung und -filterung verlorengehen.

Mit der Festsetzung der Baufenster wird jedoch die Bebauungsdichte (ermittelte GRZ = ca. 0,17) auf das Maß des anschließenden dörflich geprägten Innenbereichs begrenzt, womit eine entsprechende Begrenzung der Flächenversiegelung einhergeht. Zum Vergleich beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für ein Dorfgebiet gem. § 17 BauNVO GRZ = 0,6.

Schutzgut Wasser

Im Satzungsgebiet ist Lößlehmboden unterschiedlicher Wasserdurchlässigkeit anzutreffen. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Aufgrund des erwarteten hohen Grundwasserstandes ist eine evtl. Unterkellerung mit entsprechenden Abdichtungsmaßnahmen für das Gebäude auszuführen. Dränagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Schutzgut Klima / Luft

Auf das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen gärtnerisch genutzten Grünflächen innerhalb der lockeren Siedlungsstruktur sowie aufgrund der Wasserflächen in unmittelbarer Umgebung (Park und Teiche Niederjahna) keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Ortskern von Niederjahna befinden sich Schloss und Park eines ehemaligen Herrensitzes, teilweise stehen die Objekte unter Denkmalschutz. Die maximale Geschossigkeit des geplanten Wohngebäudes wird auf zwei Vollgeschosse dessen Mindestdachneigung mit 25° festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen zur Begrenzung der Baumasse des Einzelbaukörpers im Hinblick auf die Kulturdenkmale mittelalterlicher Ortskern (D-59490-01) und mittelalterlicher Herrensitz (D-59490-02).