

Begründung

zur Satzung der Stadt Oschatz über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet Oschatz OT Zöschau, Gemarkung Zöschau, Flurstücke 50/1 - 50/3 und 50/b - 50/e

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das innerhalb der Abgrenzungslinie eingezeichnete Gebiet mit den Flurstücken 50/1 - 50/3 und 50/b - 50/e der Gemarkung Zöschau. Dabei bilden die östlichen Flurstücksgrenzen der vorgenannten Flurstücke in einer Linie die östliche; die südliche Flurstücksgrenze des jetzigen, noch zu teilenden, Flurstückes 50/e die südliche; die jeweiligen westlichen Flurstücksgrenzen der o. g. Flurstücke die westliche und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 50/1 die nördliche Grenze des abzurundenden Gebietes.

Die o. g. Flurstücke befinden sich nicht, entsprechend § 34 BauGB, in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sondern im Außenbereich. Für diese Grundstücke existiert noch kein Bebauungsplan.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet jedoch als Erweiterungsfläche des vorhandenen Dorfgebietes ausgewiesen, so daß sich zur Erlangung der baurechtlichen Zulässigkeit das Verfahren zur Abrundung eines Ortsteiles anbietet.

Das angrenzende Flurstück 49 sowie das zwischen den Flurstücken 50/c und 50/e liegende Flurstück 50/d sind bereits mit Eigenheimen bebaut, so daß die geplante Bebauung mit der vorhandenen harmoniert und demnach den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Zöschau nicht entgegensteht.

Alle, dem Innenbereich zuzuordnenden Grundstücke, befinden sich in privaten Besitz.

Die Einordnung der sieben geplanten Eigenheime soll, wie in der Anlage "Übersichtsplan" dargestellt, erfolgen, so daß für die Häuser der Flurstücke 50/1 - 50/3 und 50/b ein Gebäudeabstand zur Ortsdurchfahrt von 16 m, für das Flurstück 50/c 14 m

und für das Flurstück 50/e (Grundstück an der Ortsdurchfahrt) 10 m festgesetzt wird.

Für das im östlichen Bereich des noch zu teilenden Flurstückes 50/e geplante Eigenheim, wird keine konkrete Einordnung vorgeschrieben.

Alle Eigenheime sollten nach Möglichkeit mittig zur Grundstücksschmalseite plaziert werden.

Die Grundstücke sind verkehrstechnisch bereits mit der vorhandenen Ortsdurchfahrt bzw. dem vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen. Eine Anbindung an das Trinkwasser- und Stromnetz sowie an das Telefonnetz der Telekom ist entsprechend der vorliegenden Stellungnahmen möglich.

Für die Schmutzwasserableitung liegt eine befristete Einleitgenehmigung in den Mühlteich bis zum Bau eines öffentlichen Abwassersystems und damit verbundenen Anschlußzwang von der Unteren Wasserbehörde vor. Voraussetzung dafür ist die biologische Klärung der Abwässer.


Bei allen noch ausstehenden Erschließungsarbeiten handelt es sich nicht um beitragsfähige Erschließungsleistungen nach BauGB § 127, 129.

Alle anfallenden Erschließungsleistungen im weiteren Sinne (Ver- und Entsorgung) sind durch die Bauwilligen zu tragen.

Demnach entstehen der Stadt keine Kosten.

Die in der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange getroffenen Aussagen sind zu beachten und werden den Bauwilligen übergeben.

Oschatz, den 22.07.1993


Dr. Förster
Bürgermeister

