

Stadt Nossen Landkreis Meissen

Begründung zur Ergänzungssatzung „Wendischbora Flurstück 136/3“



Planfassung: Juli 2015



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Mit Hilfe der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Wendischbora im Bereich des Flurstückes 136/3 geschaffen werden.

Für das geplante Vorhaben ist im Auftrag der Stadt Nossen bereits ein entsprechendes Projekt erarbeitet worden, das unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die städtebauliche Einordnung mit dazugehöriger Verkehrserschließung und Freiflächengestaltung festschreibt.

Die Stadt Nossen ist aufgrund der in Aussicht gestellten Fördermittel für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses darin interessiert, rechtzeitig die vorbereitenden Planungen abzuschließen und so schnell wie möglich mit der Umsetzung des Bauvorhabens zu beginnen.

Bei der Einreichung des Bauantrages ist ein planungsrechtlicher Klärungsbedarf deutlich geworden, weil die notwendigerweise zu überbauende Grundstücksfläche nicht zweifelsfrei dem Einfügungsgebot des Baugesetzbuches gerecht wird und darüber hinaus eine missverständliche Interpretation der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Nossen infolge der Darstellung des Flächennutzungsplanes möglich wäre.

Im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan ist zumindest ein Teilbereich der Fläche, die für das Vorhaben in Anspruch genommen werden soll, nicht als Baufläche dargestellt.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Nossen dazu entschlossen, mit Hilfe der vorliegenden Ergänzungssatzung planungsrechtliche Klarheit zur langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung und speziell zum geplanten Vorhaben für die Feuerwehr herzustellen.

Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche ist durch die umgebende Bebauung in ausreichender Weise baulich geprägt, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zweifelsfrei gegeben sind.

Das vorhandene Flurstück 136/3 ist gegenwärtig als Wirtschaftsgrünland (Ruderalflur) und teilweise als Siedlungsgrünfläche genutzt.

Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche beträgt 900 m², davon werden ca. 400 m² als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung werden wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Form einer ergänzenden Funktionsbebauung für die Nutzung der Feuerwehr umgesetzt wird. Dazu wird die Nutzungsart und die mögliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird verzichtet.

Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

2. Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst ausschließlich Teile des Flurstückes 136/3 südlich der vorhandenen Bebauung und im Abstand von ca. 12 m zum Reißigbach.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes ist mit der vorhandenen Ortsstraße, die unmittelbar an die Bundesstraße B 101 anschließt, in ausreichender Weise gegeben.

Die Zufahrt zum geplanten Feuerwehrgerätehaus einschließlich der notwendigen 12 Pkw-Stellplätze wird über das Flurstück 140 realisiert. Dieser Anschluss wird entsprechend ausgebaut.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten. Entsprechende Anschlüsse werden von der Stadt Nossen hergestellt.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird eine den technischen Vorschriften entsprechende abflusslose Sammelgrube gebaut.

.

4. Erläuterungen zum Umweltschutz

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus den § 34 Abs. 5 i. V. m. §§ 1 a und 2 a BauGB. Danach ist auf der Grundlage einer entsprechenden Bestandsbewertung die Festsetzung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das bedeutet, dass in analoger Anwendung der §§ 1 a und 2 a des Baugesetzbuches eine angemessene Auseinandersetzung mit den Fragen des Eingriffs und Ausgleich zu erfolgen hat.

Bei der vorliegenden Satzung, bei der lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Neuversiegelung von max. 200 m² geschaffen werden, ist ein dafür erforderlicher angemessener Ausgleich auf dem Grundstück selbst, auf dem der Eingriff vorgenommen wird, ohne weiteres herzustellen.

Die bestehende Nutzung des entsprechenden Grundstücksteiles ist als Wirtschaftsgrünland zu betrachten.

Mit der geplanten baulichen Ergänzung wird keine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgenommen.

Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist somit nur als potenziell bedeutend einzustufen.

Das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch die geplante ergänzende Bebauung nur sehr unbedeutend verändert.

Es kommt damit zweifelsfrei zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Als angemessener Ausgleich für den mit dem geplanten Bau des Feuerwehrgerätehauses verbundenen Eingriffs soll im Rahmen der Projektbearbeitung eine entsprechende Grüngestaltung der verbleibenden Freiflächen vorgenommen werden.

Diese grünordnerischen Maßnahmen sollen als strukturelle Anreicherung das innerörtliche Erscheinungsbild des Ortsteiles Wendischbora verbessern. Dazu soll insbesondere der unmittelbar an die Zufahrt anschließende Freiflächenbereich und der zwischen Bebauung und Reißigbach verbleibende Siedlungsgrünbereich genutzt werden.