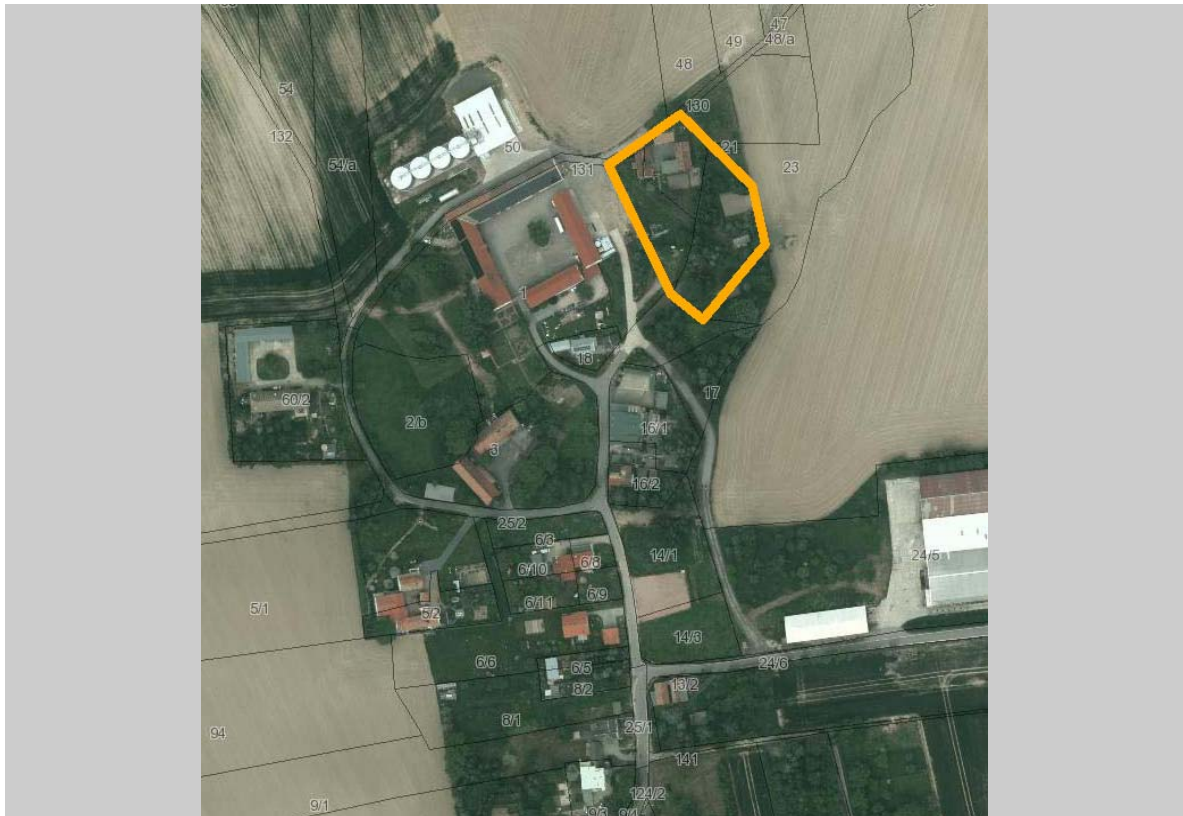


# Stadt Nossen Landkreis Meissen

## Begründung zur Ergänzungssatzung „Zetta Flurstück 23“

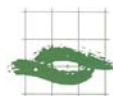


Planfassung: September 2015

mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 11.12.2015



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.buero-grohmann.de](http://www.buero-grohmann.de)

## 1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Die Bemühungen des heutigen Grundstückseigentümers des Flurstückes 23/1 der Gemarkung Zetta, für sein bestehendes Gebäude ein dauerhaftes Wohnrecht zu erhalten, sind bereits mit der Teilung des Flurstückes 23 und dem Erwerb des Flurstückes 23/1 im Jahr 2014 begonnen worden.

Auf dem Flurstück befand sich ursprünglich ein alter Dreiseithof, von dem nur noch ein Restgebäudebestand vorhanden ist, der bis zum heutigen Zeitpunkt als Ferienhaus genutzt wird.

Das Ansinnen des Grundstückseigentümers, der künftig sein Wohnrecht auf dem betreffenden Grundstück in Anspruch nehmen möchte, hat die Stadt Nossen aktuell dazu veranlasst, über die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und das in diesem Zusammenhang stehende planerische Konzept für den Ortsteil Zetta neu zu befinden.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Ketzerbachtal, der auch der Ortsteil Zetta gehörte, stellt für den betreffenden Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, d. h., dass die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich als Bestand im Außenbereich anzusehen ist.

Die gewählte Darstellung des Ortsteiles im Flächennutzungsplan lässt daraus schließen, dass die planende Gemeinde grundsätzlich keine städtebauliche Weiterentwicklung für diesen Ortsteil vorgesehen hat. Lediglich ausgewählte Bereiche dieses Ortsteiles wurden deshalb als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Stadt Nossen bestätigt noch einmal die Tatsache, dass eine grundsätzliche Weiterentwicklung des Ortsteiles nicht beabsichtigt ist und deshalb auch keine verbindliche Bauleitplanung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes infrage kommt.

Unabhängig davon ist die Stadt Nossen allerdings der Auffassung, dass es durchaus im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist, in ausgewählten Bereichen der Ortslage über eine bauliche Ergänzung positiv zu entscheiden.

In der Vergangenheit ist in diesem Ortsteil für mindestens ein neues Wohngebäude eine Baugenehmigung erteilt worden und dieses Vorhaben wurde auch verwirklicht.

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 konkreten Fall des Flurstückes 23 herzustellen.

Dazu ist am 09.07.2015 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Nossen gefasst worden.

Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche hat durch die vorhandene Bebauung auf der Satzungsfläche selbst und die umgebende Ortsbebauung südwestlich des Satzungsgebietes eine ausreichende Prägung, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zweifelsfrei gegeben sind.

Das vorhandene Flurstück 23/1 wird gegenwärtig als Gartenland genutzt und der nördlich angrenzende vorhandene Vierseithof ist als Siedlungsfläche; der verbleibende Teil des Flurstückes 1 ist als Grünland anzusehen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung erreicht das Gebiet der Satzung planungsrechtlich Innenbereichsqualität und damit ergibt sich die Möglichkeit, in diesem Bereich entsprechende Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen zu erteilen.

Diese planerische Klarstellung ist als Hauptziel des Aufstellungsverfahrens anzusehen, da gegenwärtig von den jeweiligen Grundstückseigentümern keine bauliche Ergänzungsabsichten bestehen.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung werden wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass für künftige mögliche ergänzende Bebauung ein städtebaulicher Rahmen festgeschrieben ist. Das betrifft in erster Linie die mögliche Geschossigkeit und die Bauweise.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird verzichtet.

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

#### Hinweise zum Denkmalschutz

Von der Planung wird ein Kulturdenkmal berührt. Hierbei handelt es sich um das Objekt Zetta Nr. 5 (Flurstück 21 der Gemarkung Zetta) Wohnstallhaus, Scheune und Wirtschaftsgebäude (alle Fachwerk) eines ehemaligen Bauernhofes (Dreiseithof) mit Bauerngarten.

Des Weiteren ist das Planungsgebiet weitestgehend als archäologischer Relevanzbereich (D-60570-01) ausgewiesen.

Bei der weiteren Planung sind folgende Forderungen und Hinweise zu beachten:

- Instandsetzungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen am Kulturdenkmal bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung
- Die Umgebung des Kulturdenkmals ist so zu gestalten, dass dessen Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt wird

## **2. Lage im Raum**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke 1, 21 und 23/1 bzw. 25/2 der Gemarkung Zetta und grenzt den Ortsteil Zetta im Nordosten planungsrechtlich ab.

## **3. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist über das vorhandene Straßennetz des Ortsteiles in ausreichender Weise gegeben.

Ein Ausbau von Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten.

Bezüglich der abwasserseitigen Erschließung existiert laut Abwasserbeseitigungskonzept der ehemaligen Gemeinde Ketzerbachtal im Ortsteil Zetta ein Teilortskanal, in den von den jeweiligen Grundstücken eine Einleitung des Überlaufes von vollbiologischen Kleinkläranlagen über private Kanäle vorgesehen ist.

Auch für das Flurstück 23/1 ist eine solche Einleitung vorgesehen. Dazu soll die vorhandene Dreikammer-Grube durch eine vollbiologische Kleinkläranlage ersetzt werden.

Für das Flurstück 21 existiert eine abflusslose Sammelgrube.

Zur Erläuterung ist in der Karte zur Satzung der entsprechende Teilortskanal bis hin zum Einlauf in das Schänitzer Wasser dargestellt.

## 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.

Im vorliegenden Fall, bei dem vorrangig eine planerische bzw. planungsrechtliche Klarstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsabsichten im Ortsteil Zetta vorgenommen wird, beschränken sich die naturschutzfachlichen Betrachtungen in erster Linie auf eine Bestandsbewertung.

Zetta liegt aus naturräumlicher Sicht am Südrand des Mittelsächsischen Lößhügellandes, das sich durch Lösssedimente der Weichsel-Kaltzeit auszeichnet. Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden und Parabraunerden, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Naturraum bei 8,3 - 8,8°C, der durchschnittliche Jahresniederschlag erreicht bis zu 700 mm.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist durch die vormalige Überbauung mit einem verbliebenen Gebäude eine starke anthropogene Überformung gegeben. Das Gebäude ist durch einen befahrbaren Weg erschlossen. Die Freiflächen um das Gebäude sind naturfern überwiegend mit Koniferen mittleren Alters begrünt, außerdem sind großflächige Rasenbereiche vorhanden.

Schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten oder deren Lebensräume sind im Satzungsgebiet nicht zu erwarten. Damit ist das Areal aus naturschutzfachlicher Sicht als geringwertig einzustufen. Gewässer sind nicht vorhanden.

Da mit der Ergänzungssatzung das Ziel der Herstellung einer dauerhaften Wohnnutzung im Bestandsgebäude verfolgt wird und nur ein bestandsnaher Ausbau des Gebäudes möglich ist, wird es für alle naturräumlichen Potenziale zu keinen Beeinträchtigungen kommen. Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen für Erschließungen oder neue Gebäude vorgesehen.

Auf Grund der bestehenden Eingrünung des Areales ist das vorhandene Gebäude zum offenen Landschaftsraum hin eingebunden, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist damit ebenfalls ausgeschlossen.

Da mit der Beibehaltung des aktuellen Zustandes keine Beeinträchtigungen verbunden sind und im naturschutzfachlichen Sinne faktisch kein Eingriff zu erwarten ist, besteht auch kein Bedarf an Kompensationsmaßnahmen. Wenn es im Zuge der Bestandserhaltung zu einer geringfügigen Vergrößerung der überbauten Fläche kommen sollte, kann durch eine Erhöhung des Laubholzanteils auf dem Grundstück ausgleichend eine orts- und landschaftsbildtypischere Begrünung durch Ersatz der Koniferen hergestellt werden.