

Stadt Nossen
Landkreis Meissen

Außenbereichssatzung Radewitz
Begründung



Planfassung: Dezember 2018
mit redaktioneller Ergänzung gemäß Abwägung vom 14.03.2019



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

Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Mit dem § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches ergibt sich für die Kommunen die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Aufstellung einer Satzung die Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung herzustellen.

Darüber hinaus kann sich diese Satzung auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Nossen im vorliegenden Fall Gebrauch.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer solchen Satzung müssen gegeben sein. Dazu gehört, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Mittels der Außenbereichssatzung wird bestimmt, dass den im Geltungsbereich der Satzung nunmehr zulässigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lassen.

Auf diese Weise kann potenziellen Bauwünschen von ortsansässigen Bürgern entsprochen werden, die bereits im Besitz bzw. Eigentum eines Grundstückes sind oder die Absicht haben, den Erhalt und die weitere zukünftige Nutzung bereits vorhandener Bebauung im Außenbereich zu unterstützen.

Der so vorhandene „Siedlungssplitter“ bleibt in sich geschlossen und ist auch in Zukunft, aufgrund der langfristig angestrebten städtebaulichen Entwicklung, wie sie bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Nossen dargestellt worden ist, dem Außenbereich zuzuordnen. Dadurch werden landschaftsprägende bauliche Anlagen erhalten und einem Verfall gezielt entgegengewirkt.

Im vorliegenden Fall hat der aktuelle Bauwunsch des neuen Grundstückseigentümers des Flurstückes 269 die Stadt Nossen dazu veranlasst, über die planungsrechtlichen Möglichkeiten in der Ortslage Radewitz zu befinden.

Auf dem Grundstück befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, welches zweifelsfrei ortsbildprägend ist und dessen Erhaltung ein wesentliches Anliegen der Stadt sein sollte.

Um solche alten Gebäude zu erhalten, ist vielfach die mögliche Nachnutzung von ausschlaggebender Bedeutung.

Bei Vorabsprachen des Eigentümers mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist bereits ein Kompromiss erzielt worden, der es ermöglicht, durch einen Anbau und eine gewisse bauliche Erweiterung eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig das unter Denkmalschutz stehende Gebäude zu erhalten.

Zur Umsetzung dieser Vorstellungen ist zwingend die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich, da nur damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben hergestellt werden können.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung ergeben sich gleichzeitig auch für die unmittelbar benachbarten Grundstücke entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Nutzung und den Erhalt des Gebäudebestandes.

Die technische und verkehrliche Erschließung bleibt in unveränderter Form erhalten. Entsprechend Einschätzung der unteren Wasserbehörde ist die Entwässerung in der Ortslage Radewitz mit Hilfe einer Teilortskanalisation sichergestellt, die als Straßengraben bis zum nächstgelegenen Vorfluter (Ketzlerbach) geführt wird.

Für die Ableitung des Abwassers über den vorhandenen Bürgermeisterkanal (TOK) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist umgehend zu beantragen. Dabei ist nachzuweisen, dass die Abwasseranlagen dem Stand der Technik entsprechen.

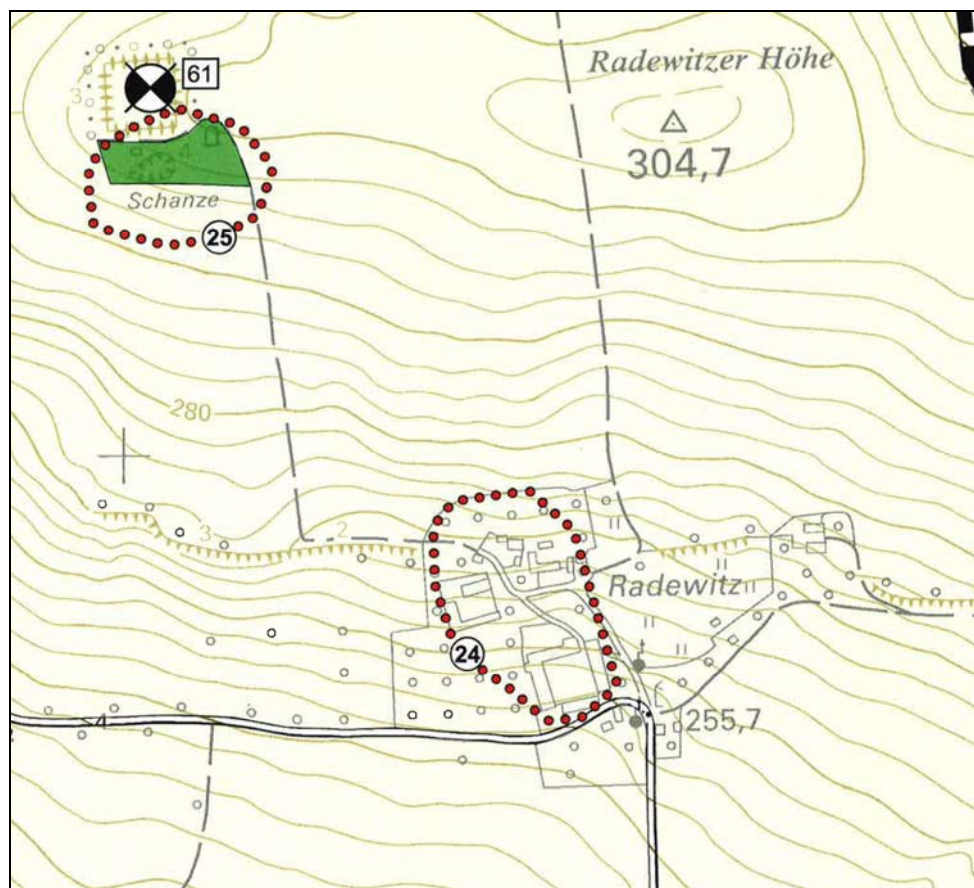
Zusätzlich zu den grundsätzlichen Rechtsfolgen wurden im § 3 der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen.

Diese beziehen sich sowohl auf die beabsichtigte mögliche Nutzungsart, auf grundsätzliche Gestaltungsfragen bei Nutzungsänderungen und die zusätzlich zulässige Errichtung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Mit diesen Zulässigkeitsbestimmungen wird durch die Stadt Nossen das städtebauliche Anliegen unterstrichen, dass der Charakter des Siedlungsplitters insbesondere in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild nicht verändert wird, lediglich eine innere Verdichtung im Geltungsbereich der Satzung wird als potenzielle Entwicklung für die Zukunft zugelassen.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2018 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Naturschutzrechtliche Erläuterungen

Bei einer Außenbereichssatzung finden die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a BauGB) keine Anwendung.

Die konkrete Umsetzungsmöglichkeit von Einzelbauvorhaben ist von der Beurteilung in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abhängig.

In diesem Verfahren ist neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch die Vereinbarkeit mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften abzuprüfen.

Das bedeutet, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Einzelbauvorhaben entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 ff SächsNatSchG zwingend notwendig werden.

Solche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig auf den jeweiligen eigenen Baugrundstücken realisiert werden. Die konkreten Festsetzungen dazu sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.