

**Stadt Nossen**  
Landkreis Meissen

**Außenbereichssatzung „Stahna“**  
Begründung



Planfassung: August 2017

mit redaktioneller Ergänzung gemäß Abwägung vom 09.11.2017



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

## **Veranlassung/Städtebauliches Konzept**

Mit dem § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches ergibt sich für die Stadt Nossen 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 Anwendungsvoraussetzung 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, dem Außenbereich zuzuordnen. Im heute zum Territorium der Stadt Nossen zählenden Bereich können auf dadurch landschaftsbildprägende bauliche Anlagen erhalten werden und einem Verfall gezielt entgegen gewirkt werden.

Im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der ehemaligen selbständigen Gemeinde Ketzerbachtal ist ein großer Teil der in die Außenbereichssatzung einbezogenen Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Auch wenn der Flächennutzungsplan selbst kein Baurecht schafft, ist auf diese Weise bei der langfristigen Planung bereits dokumentiert worden, dass zumindest große Teile der alten Ortslage Stahna in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird ein entscheidender Schritt für diese geplante Erhaltung durch die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten gegangen.

Die technische und verkehrliche Erschließung bleibt in unveränderter Form erhalten.

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 Siedlungssplitters insbesondere in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild und die vorhandene Bebauungsdichte unverändert erhalten bleiben soll.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.08.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

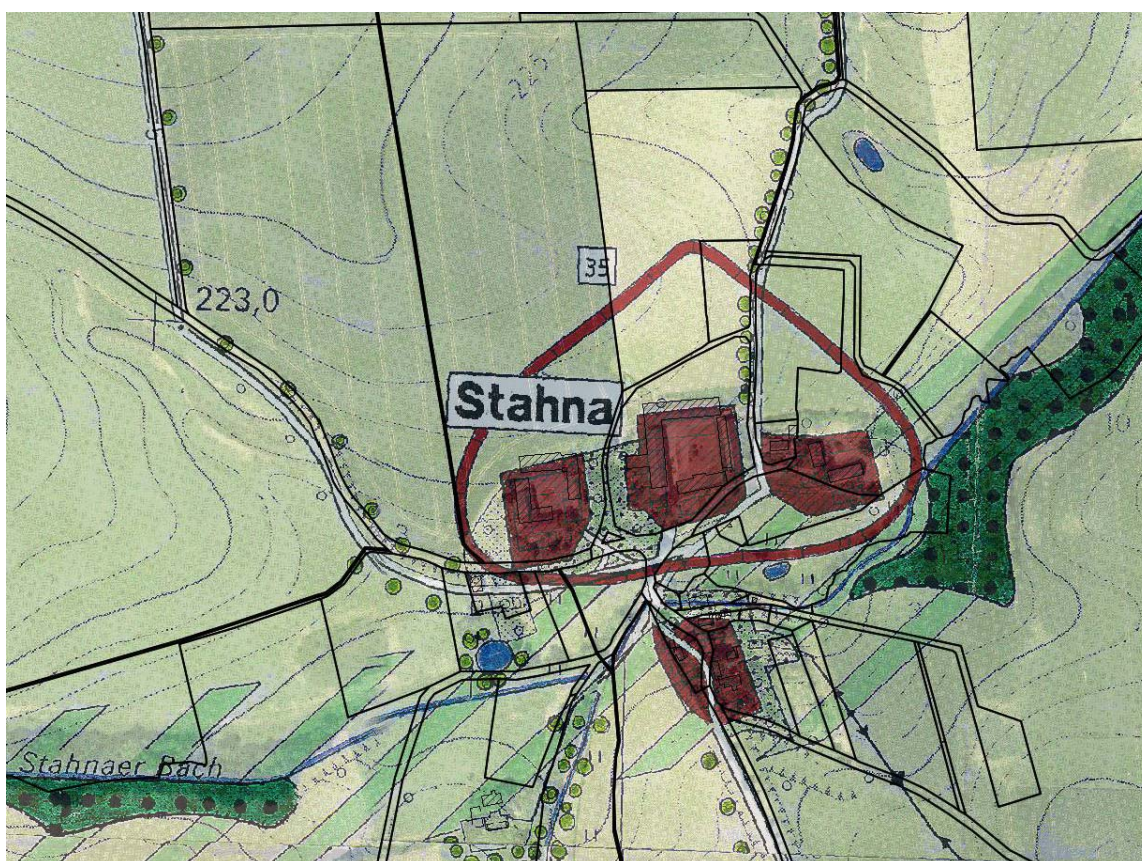
## Erläuterungen zum Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Stahna der Stadt Nossen befindet sich ein Kulturdenkmal. Hierbei handelt es sich um das Objekt

Wohnstallhaus (mit angebautem Backhaus) und Scheune eines Bauernhofes;  
Wohnstallhaus: Obergeschoss strebenreiches Fachwerk, Tür- und Fenstergewände in Holz; Fachwerk-Scheune; baugeschichtlich und wirtschaftsgeschichtlich von Bedeutung (Stahna Nr. 9; Gemarkung Stahna, Flurstück 14/1).

Dieses Kulturdenkmal ist gemäß geltender Planzeichenverordnung zeichnerisch und schriftlich in der Außenbereichssatzung „Stahna“ der Stadt Nossen entsprechend zu kennzeichnen.

Die o. g. Flurstücke befinden sich in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern [D-60690-01]). Forderungen seitens des Landesamtes für Archäologie Sachsen liegen bereits vor (vgl. Stellungnahme vom 18.08.2017).



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.