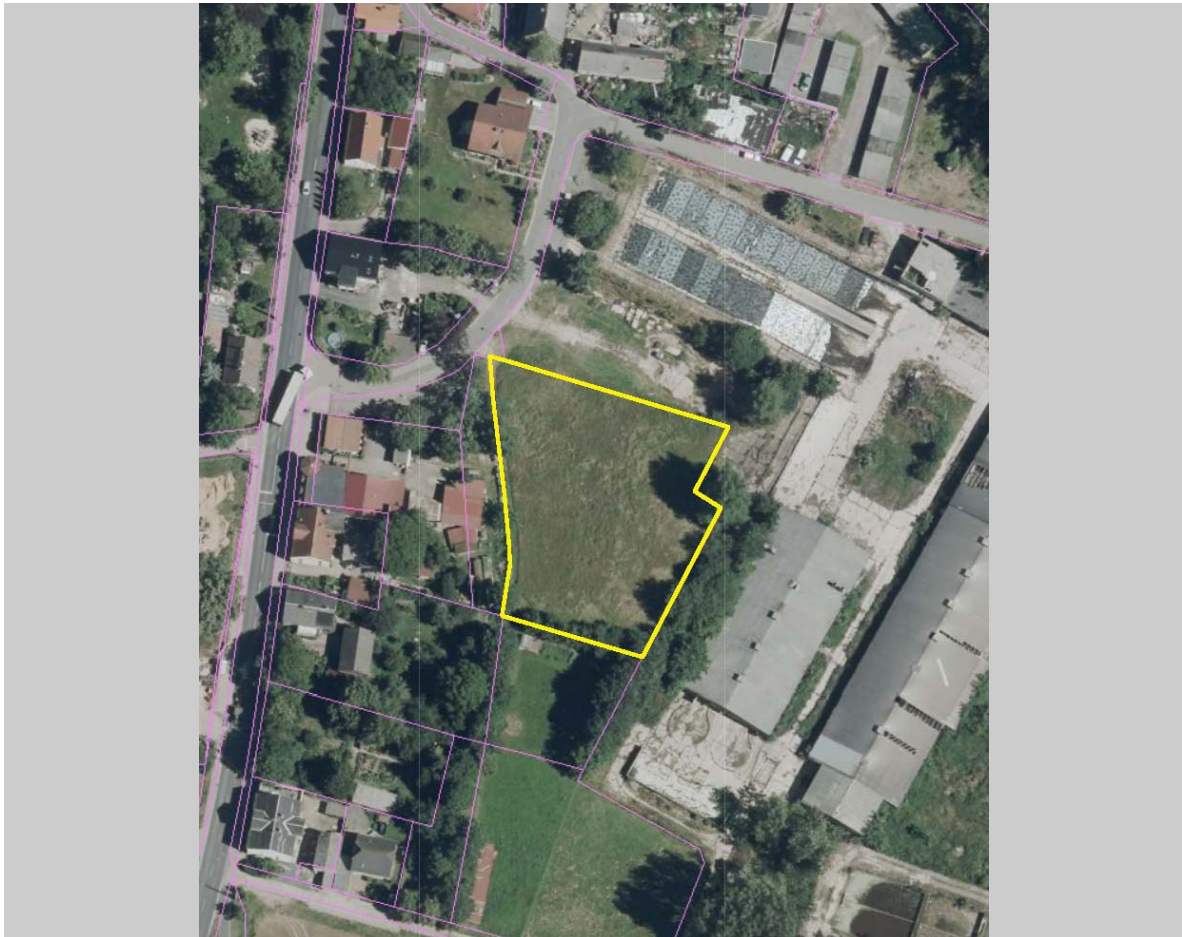


STADT NOSSEN



Bebauungsplan „Flurstück 46/6 - Rhäsa“

Begründung



Planfassung: August 2021

mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 10.12.2021



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

1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Stadt Nossen hat am 09.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Flurstück 46/6 der Gemarkung Rhäsa gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 46/6 und Teile der Flurstücke 44/2 und 205 mit einer Größe von 0,31 ha.

Es wurde gleichzeitig beschlossen, dass das Planverfahren nach den Vorschriften des § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden soll.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Nossen das Ziel, den verbliebenen unbeplanten Bereich zwischen der bestehenden Ortslage von Rhäsa und dem Plangebiet „Wohngebiet Muldenblick“, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, für eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten.

Damit wird die Lücke zwischen Ortslage und Plangebiet städtebaulich geschlossen.

Der wesentliche Grund für die nachträgliche planerische Lückenschließung besteht darin, dass zum Zeitpunkt der Überplanung des Wohngebietes Muldenblick die bestehenden Eigentumsverhältnisse eine vollständige bis hin zur Ortslage in diesem Bereich verhindert haben.

Aufgrund des Eigentümerwechsels des Flurstückes 46/6 waren nunmehr die Voraussetzungen gegeben, diese städtebauliche Lücke planerisch zu schließen.

Auch wenn es sich um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist das Flurstück 46/6 aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich zuzuordnen und aus diesem Grund zur Herstellung des Baurechts eine verbindliche Bauleitplanung zwingend erforderlich.

Mit der Überplanung des Flurstückes 46/6 wird direkt an die geplante Bebauung des Wohngebietes Muldenblick angeschlossen, in dem ein ca. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen des Flurstückes 205 zur Sicherstellung der Erschließung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen wird.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nossen, der gegenwärtig das förmliche Verfahren durchläuft, beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB mit dieser Planung nicht verletzt wird.

Mit der letzten Novelle des Baugesetzbuches durch das „Baulandmobilisierungsgesetz“ ist durch Artikel des Gesetzes vom 14. Juni 2021 das Baugesetzbuch dahingehend geändert worden, dass nunmehr der § 13b BauGB bis zum 31. Dezember 2022 wieder eingeführt worden ist.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB sind damit zweifelsfrei gegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² und das Plangebiet schließt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird dabei von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen ebenso wie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Unabhängig davon ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog der Umweltbelange abzuprüfen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Darüber hinaus gilt bei diesem Verfahren ebenso wie beim Verfahren gemäß § 13 a BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

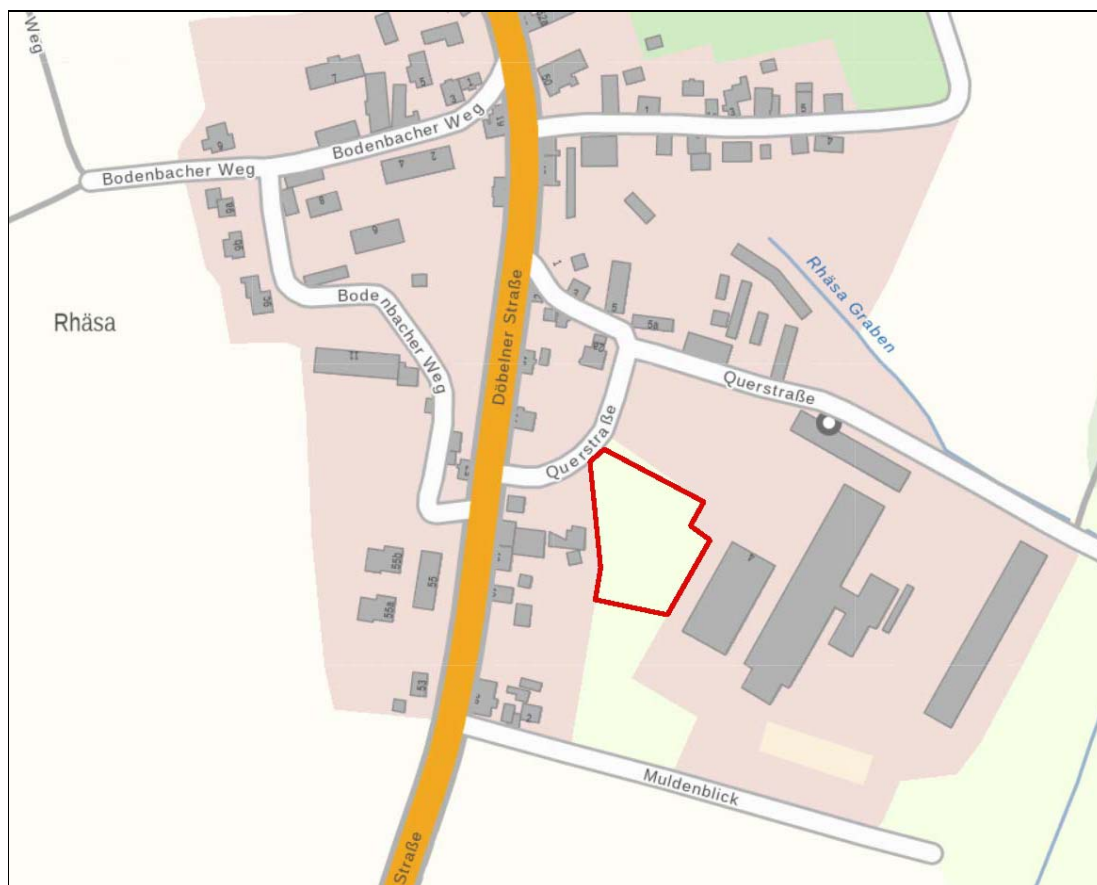
2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Rhäsa und beinhaltet neben dem Flurstück 46/6 Teile der Flurstücke 44/2 und 205 der Gemarkung Rhäsa, die bereits Bestandteil des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Muldenblick“ sind.

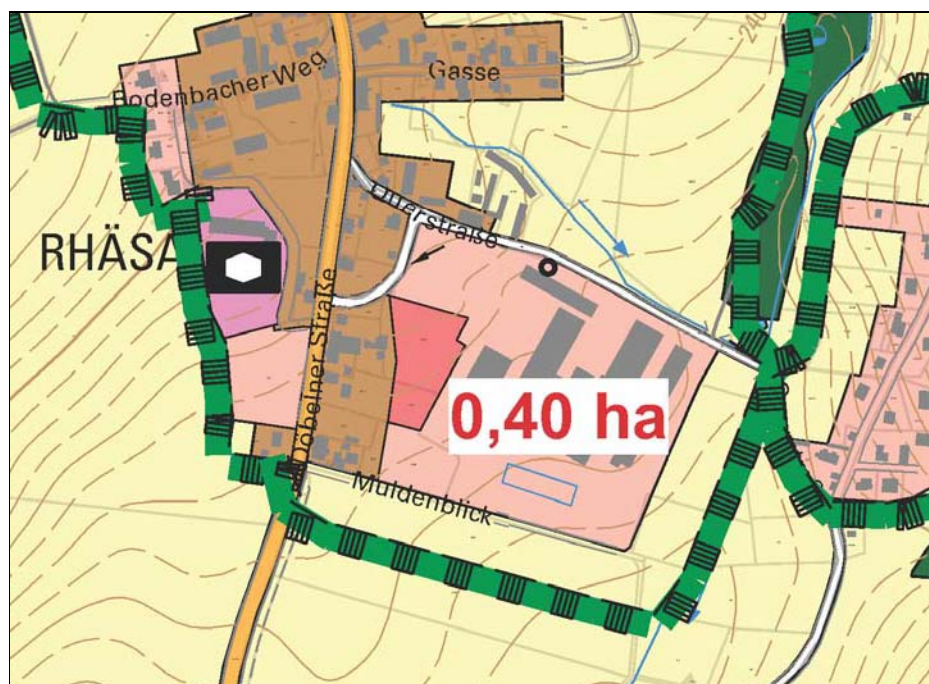
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	3.128 m²	100 %
Wohngebietsfläche – WA	2.999 m ²	95,88
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)	129 m ²	4,12

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Darstellung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Zusammenführung von Nossen, Ketzerbachtal und Leuben-Schleinitz



3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht, wie bereits erläutert darin, eine ergänzende Bebauung in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Ortslage von Rhäsa planungsrechtlich festzuschreiben.

Für die tatsächlich bebaubare Fläche des gesamten Bereiches, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage wurde durch Abgrenzung eines Baufensters die maximale bebaubare Fläche festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung bzw. der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wurde noch einmal eingeschränkt, in dem die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wurden. Dies ergibt sich aus den notwendigen Vorschriften für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB und entspricht auch den tatsächlichen Entwicklungsabsichten der Stadt Nossen und der damit verbundenen Festsetzung von Nutzungsmöglichkeiten. Die Stadt unterstreicht damit das städtebauliche Anliegen, dass Nutzungsmöglichkeiten durch störende Gewerbeeinrichtungen grundsätzlich vermieden werden.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung für das konkrete Plangebiet erforderlichen Regelungen die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Eingrenzung eines Baufensters als ausreichende Bestimmung anzusehen. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe kann unter den gegebenen Umständen für eine ausreichende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden.

Für die zulässige Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch soll die vorhandene Ortsstruktur, die durch Einzelhausbebauung geprägt ist, insgesamt nicht verändert werden.

Auf gestalterische Festsetzungen und auch Festsetzungen zu möglichen Dachformen kann generell verzichtet werden, um einerseits die Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherrn nicht von vornherein einzuschränken und andererseits mit der Gewissheit, dass bei der Größe des Plangebietes insgesamt kein detaillierter Regelungsbedarf besteht.

Hinweise zum Denkmalschutz und zur Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-60580-01]).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Maßnahmebeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung einzuholen.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die geplante Zufahrtsstraße zum Wohngebiet Muldenblick. An diese Zufahrtsstraße ist eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 3,50 m angeschlossen, die den südlichen Bereich des Plangebietes direkt erschließt. Damit ist eine mögliche Grundstücksteilung praktisch vorgegeben und die dargestellte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für die Erschließung der privaten Baugrundstücke als ausreichend anzusehen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist der Anschluss an das bestehende Kanalsystem im Ortsteil Rhäsa vorgesehen und die Weiterleitung des Schmutzwassers bis zur Kläranlage Nossen.

Das gesamte Entwässerungssystem schließt an das mit dem Wohngebiet Muldenblick bereits geplante System an, das für die Erschließung der hinzukommenden vier Einfamilienhäuser ausreichend ist.

Die Erschließung mit den Medien Trinkwasser / Elektroenergie / Telekommunikation ist ebenfalls über das mit dem Wohngebiet Muldenblick geplante Erschließungssystem gesichert.