

Stadt Nossen
Landkreis Meissen

**Begründung zur Ergänzungssatzung
„Wolkau – Flurstücke 59/2 und 59/5“**



Planfassung: November 2018

mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 11.04.2019



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



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Auf Antrag der Grundstückseigentümer bzw. der potenziellen Bauwerber für die Errichtung von je einem neuen Einfamilienhaus auf den Flurstücken 59/2 und 59/5 der Gemarkung Wolkau hat die Stadt Nossen geprüft, ob mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung das dafür notwendige Baurecht hergestellt werden kann.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde zunächst einmal entschieden, dem Ansinnen der Grundstückseigentümer zu folgen und die Aufstellung einer Ergänzungssatzung zu beschließen. Dazu ist am 13.09.2018 für das Flurstück 59/2 und am 08.11.2018 noch einmal ein Aufstellungsbeschluss für beide Flurstücke in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Nossen gefasst worden.

Unter Würdigung der Lage der Grundstücke und der im Ortsteil Wolkau vorhandenen baulichen Struktur ist es nach Auffassung der Stadt Nossen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durchaus vertretbar, im Anschluss an den bestehenden Innenbereich eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind im vorliegenden Fall zweifelsfrei gegeben. Eine Prägung der betreffenden Grundstücke durch die bereits vorhandene umgebende Bebauung ist eindeutig feststellbar und somit kann die vergleichsweise kleine Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind gegeben.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Ketzerebachtal, zu dem auch der Ortsteil Wolkau gehörte, stellt für den betreffenden Bereich keine Baufläche dar. Die benachbarten Flächen sind entsprechend der vorhandenen Nutzungen als gemischte Bauflächen ausgewiesen worden.

Die vorhandenen Flurstücke 59/2 und 59/5 wird gegenwärtig als Gartenland genutzt. Auf beiden Grundstücken befinden sich Gartenhäuschen (Nebengebäude).

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.

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.

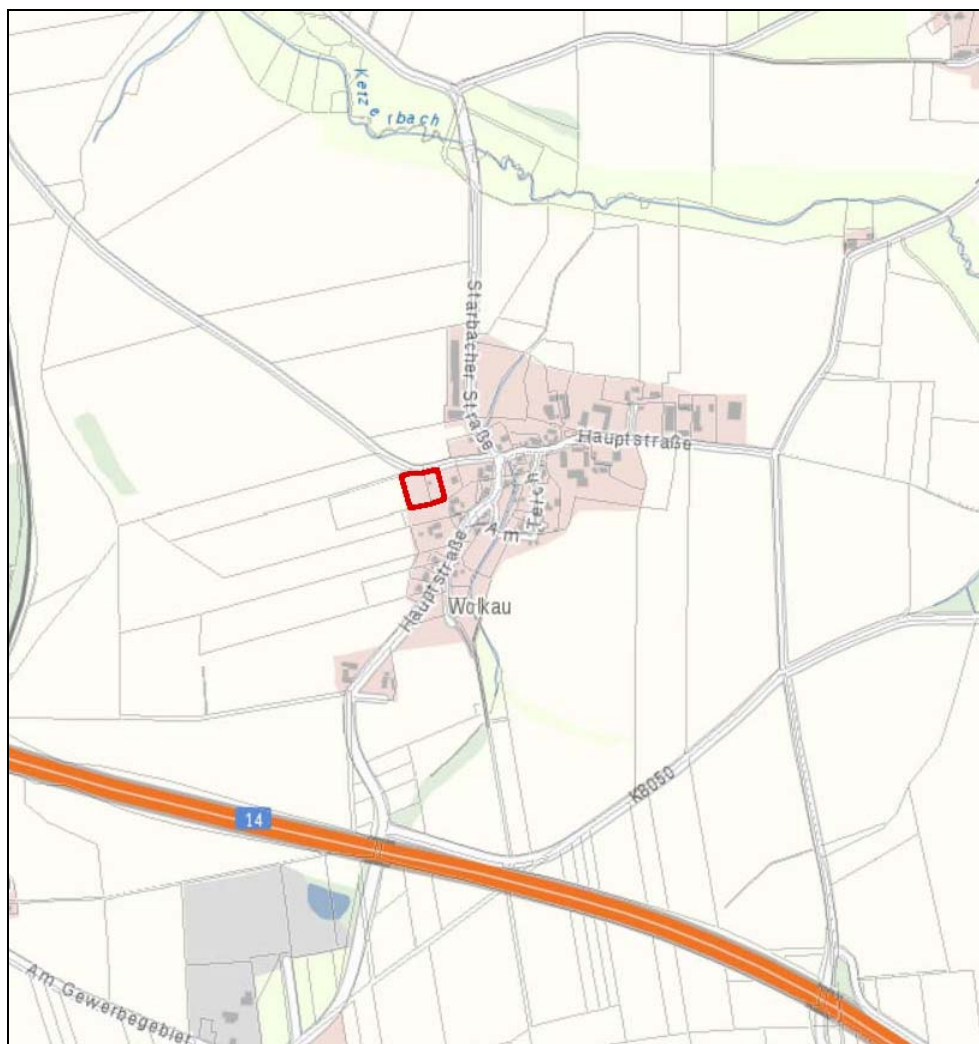
Das betrifft in erster Linie die mögliche Geschossigkeit und Festsetzungen zur zulässigen Dachform. Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird verzichtet.

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

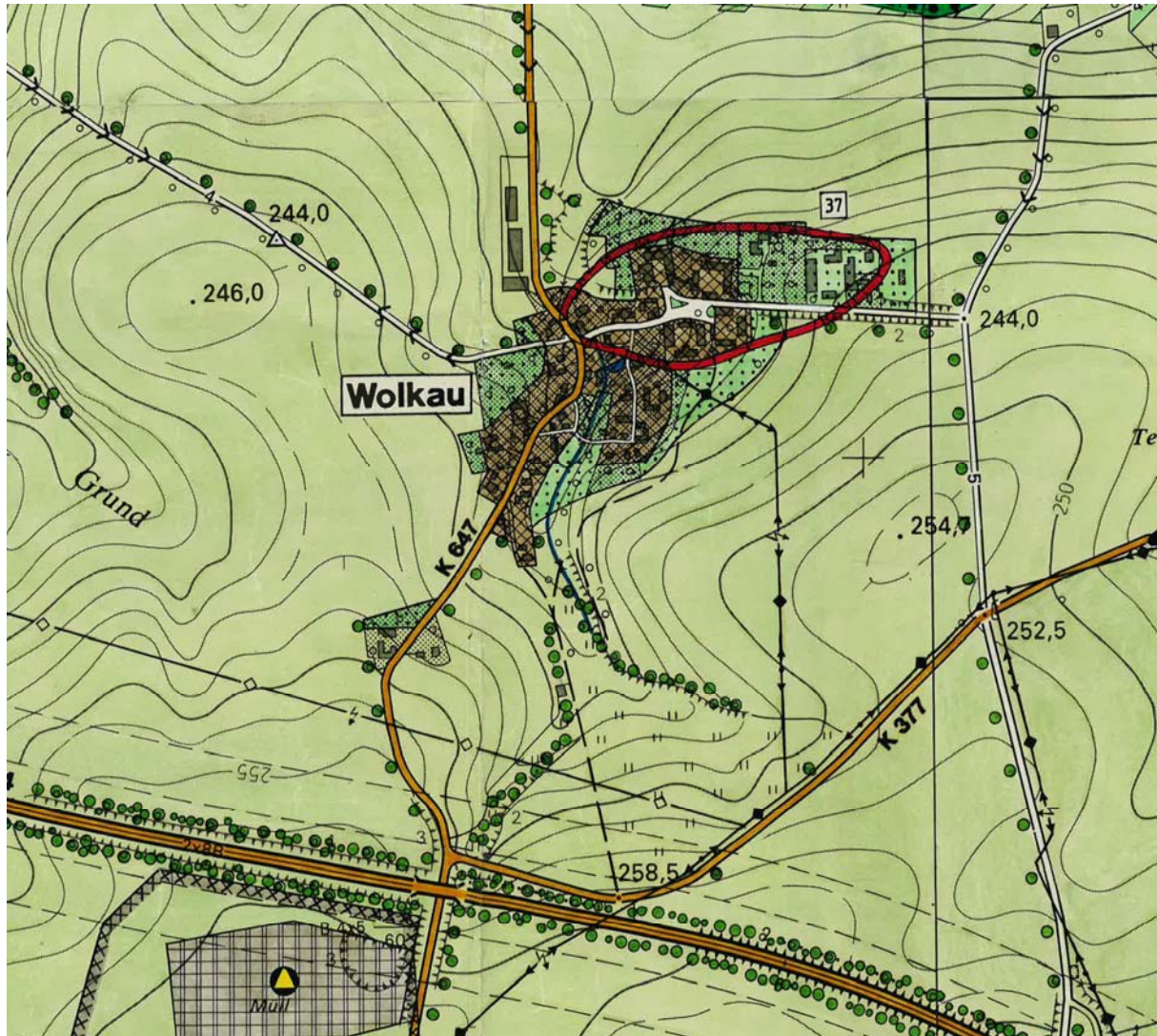
2. Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 59/2 und 59/5 der Gemarkung Wolkau und grenzt den Ortsteil Wolkau im Westen planungsrechtlich ab.

Das Flurstück 59/2 hat eine Größe von 1.370 m² und das Flurstück 59/5 hat eine Größe von 1.800 m².



Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan Ketzerbachtal



Standortfotos



Blick auf den Erschließungsweg „Möpschenberg“ von Westen



Grundstückszufahrt Flurstück 59/2



Blick auf den Erschließungsweg aus der Ortslage Wolkau von Osten

3. Erschließung

Den Eigentümern ist bekannt, dass die Flurstücke an dem Feldweg „Möpschenberg“ liegen und die Stadt Nossen keine Ausbauabsichten hat.

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

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem konzipiert, wobei als Vorzugslösung der Ableitung von Regenwasser die Versickerung auf dem jeweils eigenen Grundstück vorgeschlagen wird, soweit dies bei den Bodenverhältnissen möglich ist.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist für das jeweilige Baugrundstück eine vollbiologische Kleinkläranlage zu errichten.

Von diesen Anlagen aus ist geplant, eine Mischwasserleitung im „Möpschenberg“ zu errichten, die im Bereich der Straßenkreuzung zur Hauptstraße in einen vorhandenen Mischwasserkanal einbindet.

Der vorhandene Mischwasserkanal (sogenannter Bürgermeisterkanal) leitet in erster Linie anfallendes Regenwasser in Richtung Vorfluter (Ketzerbach), der über die Starbacher Straße in Richtung Norden erreicht wird.

Ein solcher Anschluss ist bereits im Zuge des Neubaus „Möpschenberg Nr. 2“ Flurstück 59/6 durch entsprechende Grunddienstbarkeit über das Flurstück 79/7 hergestellt worden.

Für die Absicherung der Erschließung regenwasser- und schmutzwasserseitig ist zwischen den jeweiligen Bauherren und der Stadt Nossen eine entsprechende Erschließungsvereinbarung zur Übernahme der Baukosten geplant.

Für die Einleitung des Mischwassers aus der vorhandenen Teilortskanalisation in den Wolkauer Dorfbach ist unter Berücksichtigung der Gesamteinleitungen (Schmutz- und Regenwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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.

Das Plangebiet gehört zur Stadt Nossen und liegt im Ortsteil Wolkau. Wolkau befindet ca. 2 km nördlich von Nossen und ca. 25 km westlich von Dresden. Naturräumlich ist das Plangebiet der Lommatzcher Pflege zuzuordnen. Der Ort Wolkau erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 220 – 250 m ü. NN. Die Jahresdurchschnittstemperatur im Raum um Nossen beträgt ca. 8°C, der jährliche Durchschnitt der Niederschlagsmenge liegt etwa bei 630 mm.

Innerhalb des ca. 3.145 m² großen Geltungsbereiches sollen zwei neue Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von ca. 300 m² führt. Da im Umfeld Wohngebäude und auf dem Grundstück selbst kleinere Gebäude vorhanden sind, bleiben der vorhandene Siedlungscharakter und große Freiflächen erhalten.

Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Laut digitaler Bodenkarte (vgl. interaktive Karten des LfULG) werden die Leitböden im Bereich der Ergänzungssatzung im Süden von einem Regosol aus gekipptem Kies führendem Lehm (Lösslehm;Bauschutt) gebildet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit dieser Böden und das Wasserspeichervermögen sind laut Auswertekarten des Bodenschutzes hoch. Im Norden werden die Böden aus einem Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff (Lösslehm) gebildet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit dieser Böden und das Wasserspeichervermögen sind laut Auswertekarten des Bodenschutzes sehr hoch. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist ein Bach, der ca. 85 m östlich des Plangebietes von Süd nach Nord fließt. Daher sind hier keine direkten Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings wirkt sich die Versiegelung negativ auf die Versickerungsrate und somit auf die Grundwasserneubildung aus. Das Grundwasser selbst wird durch einen Kluft/ Karstgrundwasserleiter in der vorhandenen Gesteinsart Magmatit (Metamorphite/Magmatite, basisch (Metabasite, Diabas, Gabbro, Monzonit) geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird laut HÜK 200 als mittel bewertet. Es wird angestrebt, einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Satzungsgebiet zurückzuhalten und wenn möglich versickern zu lassen. Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in den östlich verlaufenden Bach, kann dieser durch das Vorhaben indirekt beeinträchtigt werden, weil sich dann die Abflussmengen erhöhen. Aufgrund der Gegebenheiten, der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrüneten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Zuge der Biotoptypen und Landnutzungskartierung (BTLNK) aus dem Jahr 2005 wurde das Satzungsgebiet als Garten, Gartenbrachen, Grabeland kartiert. Bei einer Begutachtung der Flächen im August 2018 konnte festgestellt werden, dass die Nutzung unverändert geblieben ist. Das Satzungsgebiet wird als Garten genutzt. An der westlichen Grenze der Gärten verläuft eine Baumreihe aus Kiefern und innerhalb der Gärten verläuft eine 2. Baumreihe aus Fichten.

Der Rasen wird intensiv bewirtschaftet und es stehen im östlichen Bereich 9 Obstbäume auf der Wiese. In der Mitte des Satzungsgebietes und im Süden gibt es kleine Gebäude. Die Gärten haben laut „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ einen nachrangigen Biotopwert. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Satzungsgebiet. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Hecken, Gärten) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

Durch die geplante Überbauung geht zwar potentieller Lebensraum verloren und ein Teil der nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Aber nach Abschluss der Bauarbeiten können die unbebauten Flächen weiter gärtnerisch gestaltet und genutzt werden.

Auf den südlichen Flächen soll eine Pflanzbindung umgesetzt werden. Auf der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen mindestens 8 Obstbäume gepflanzt werden. Grundfläche soll als Extensivgrünland durch eine Mahd, die 2 x jährlich erfolgt, entwickelt und unterhalten werden. Am südlichen Rand der Maßnahmenfläche und entlang der westlichen Grenze des Satzungsgebietes ist eine Hecke zu pflanzen. Dazu sind die Kiefernbäume an der westlichen Grenze zu roden und durch neu zu pflanzende heimische Laubbäume und Sträucher zu ersetzen. Die Fläche dieser Maßnahme hat eine Gesamtgröße von ca. 1.280 m². Aufgrund der Pflanzung von Obstbäumen und der Hecke erfolgt eine Aufwertung dieser Bereiche. Diese Flächen werden im Bestand als Garten bewirtschaftet und die Wiesenfläche intensiv gemäht. Mit Umsetzung der Maßnahme erfolgt eine deutliche Aufwertung durch eine Nutzungsextensivierung und es werden Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung erfolgen, minimiert und Eingriffe kompensiert.

Die Maßnahme dient der äußeren Eingrünung des Satzungsgebietes und bietet mit den Anpflanzungen potentielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel).

Diese Baum- und Heckenpflanzungen führen zugleich zu einer Verbesserung des Bodenzustandes, der Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und der Verminderung von Nährstoffeinträgen in den Boden. Aufgrund des nachrangigen Biotopwertes des größten Teils der Flächen im Satzungsgebiet sowie des geringen geplanten Versiegelungsgrades und der hochwertigen landschaftspflegerischen Maßnahme, verbleiben nach der Umsetzung der Pflanzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch den Ort an sich geprägt. Das Umfeld des Satzungsgebietes wird im Osten und Süden durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung bestimmt. Im Westen erstrecken sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und nördlich des Weges „Möpschenberg“ schließen sich ebenfalls Ackerflächen an. Entlang des Weges gibt es eine Baumreihe von neu gepflanzten Obstbäumen. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Eingrünung des Plangebietes im südlichen Plangebiet im Rahmen der Ergänzungssatzung und der Anlage von Gartenflächen im Norden ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand eine untergeordnete Rolle. Es dient als Garten lediglich der Wochenend- und Feierabenderholung. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholungseignung zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 2,1 km befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches das FFH- Gebiet „Oberes Muldetal“ mit der EU- Nr. 4945-301 und das europäische Vogelschutzgebiet „Täler in Mittelsachsen“ mit der EU- Nr. 4842-451. Südlich der Bundesautobahn A14 erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 1,1 km zum Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet „Muldetal bei Nossen“ mit der Schutzgebietsnummer d 82. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope. Westlich des Ortes Wolkau liegt in ca. 1,8 km Entfernung eine Hochstaudenflur sumpfiger Standorte, die als gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 SächsNatSchG geschützt ist. Sie ist mit der mit Biotopnummer 4945§10107 im Biotopverzeichnis eingetragen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete und des geschützten Biotopes durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu dessen Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Wohnbebauung und Grünflächen ausgeschlossen werden.

Am Donnerstag, dem 07.03.2019 hat ein Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer stattgefunden. Dabei haben sich die Teilnehmer über die Art und den Umfang des Ausgleiches zum Ersatz der vorhandenen Streuobstwiese geeinigt. Die untere Naturschutzbehörde wird zu diesen vereinbarten Regelungen einen Bescheid festsetzen.

Vereinbart wurde der Ersatz der vorhandenen Streuobstwiese auf einem anderen Grundstück. Nach vollständiger Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist der Vollzug der vorliegenden Satzung möglich.