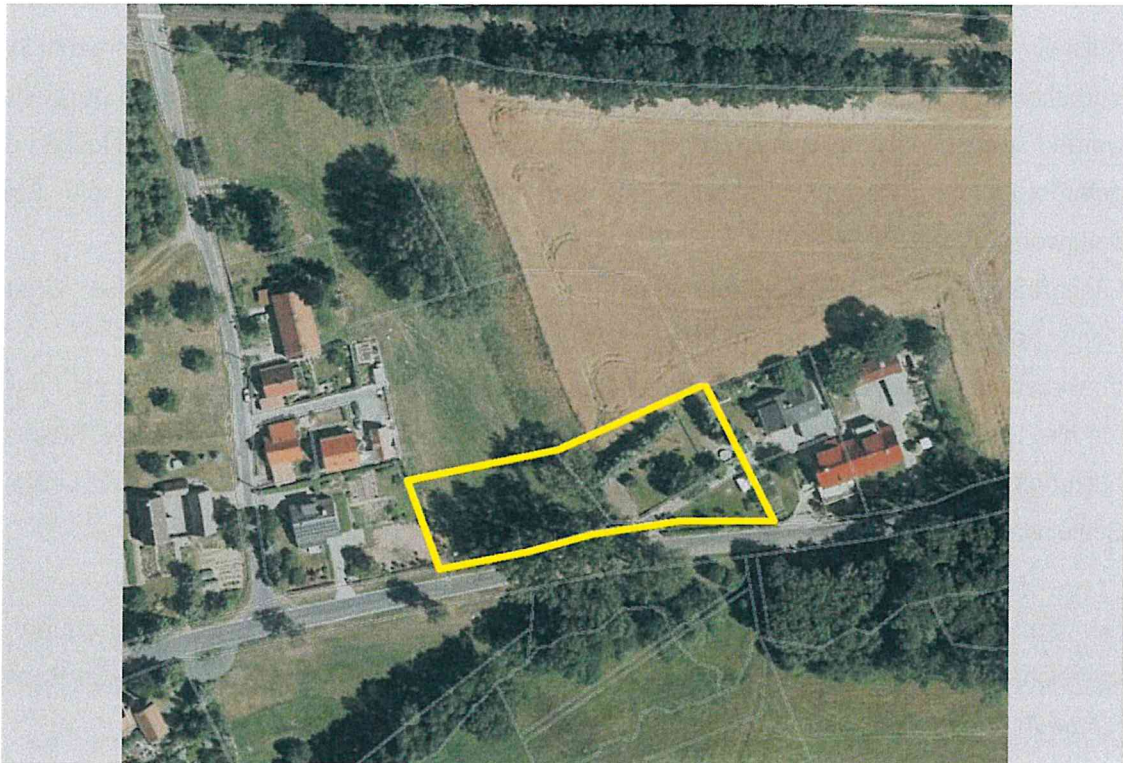


Stadt Nossen
Landkreis Meissen

Begründung zur Ergänzungssatzung
„Deutschenbora - Flurstück 380/6“



Planfassung: Januar 2020
mit redaktioneller Korrektur gemäß Abwägung vom 14.05.2020



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



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

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Der Stadtrat der Stadt Nossen hat am 13.12.2019 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich zwischen Meißner Straße 2 und Meißner Straße 19 beschlossen.

Mit dieser Ergänzungssatzung soll eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung zur Meißner Straße auf den Flurstücken 380/5 und 380/6 ermöglicht werden.

Die Stadt Nossen entspricht damit dem Ansinnen des Grundstückseigentümers des Flurstückes 380/6 zur Herstellung des Baurechts für den geplanten Neubau eines Einfamilienhauses.

Nach ausführlicher Prüfung durch die Stadt Nossen konnte festgestellt werden, dass durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung gleichzeitig Klarheit über die planungsrechtlichen Verhältnisse in diesem Bereich von Deutschenbora nördlich der Meißner Straße hergestellt werden kann. Eine ergänzende Bebauung entspricht nach Auffassung der Stadt Nossen der geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung und wird somit durch die Stadt befürwortet.

Längerfristig kann damit eine scheinbare Baulücke geschlossen und der Ortsteil Deutschenbora in angemessener Weise städtebaulich abgerundet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nossen ist die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll somit mit der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes, die durch den Zusammenschluss von Nossen, Ketzerbachtal und Leubenschleinitz erforderlich geworden ist, künftig als Baufläche dargestellt werden.

Der zu ergänzende Bereich wird durch die vorhandene umgebende Bebauung in ausreichender Weise geprägt, so dass die Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 BauGB für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gegeben sind.

Damit sich künftige Vorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen, werden im Rahmen der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung zwei Baufenster festgesetzt, welche den genauen Standort potenzieller Einfamilienhäuser bestimmen.

Durch die Festsetzung von 2 Baufenstern wird ganz bewußt auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen, in dem eine nicht zu überbauende Fläche, die einen temporär wasserführenden Graben beinhaltet, für eine mögliche bauliche Entwicklung ausgeschlossen wird.

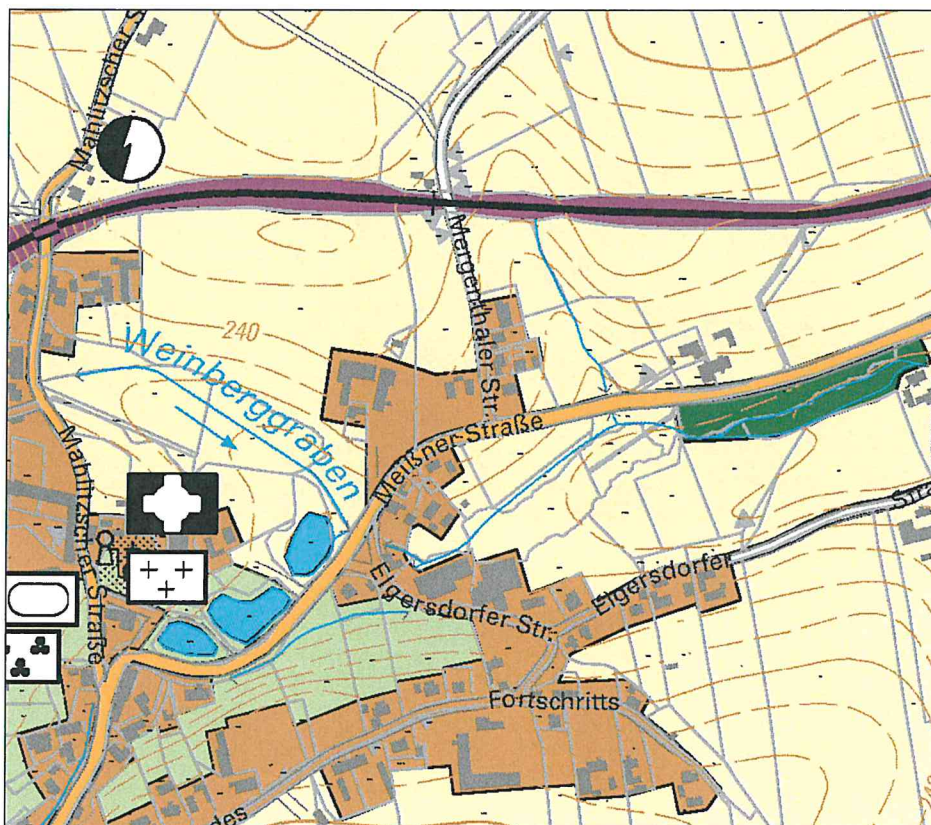
Bei der späteren Prüfung des Einfügens ist damit die Prüfung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr erforderlich, da diese mit Festsetzung in der Ergänzungssatzung planungsrechtlich fixiert worden ist.

Die für das Gebiet der Ergänzungssatzung zusätzlich getroffenen Festsetzungen nach § 9 BauGB stellen sicher, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der neuen Bebauung dem vorhandenen Ortsbild und der Bebauungsstruktur auch in Zukunft weitestgehend entspricht.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der zulässigen Dachform wird ein grober Rahmen gesetzt, um das vorhandene Erscheinungsbild nicht zu verfremden.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet. Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 380/3, 380/4, 378/b und Teile des Flurstückes 380/5 der Gemarkung Deutschenbora mit einer Gesamtfläche von 2861 m² und befindet sich nördlich der Staatsstraße S 83, die von Deutschenbora nach Meißen führt.

Standortfotos



Satzungsgebiet von Westen



Blick auf den geplanten Bauplatz Flurstück 380/6



Satzungsgebiet von Osten



Blick auf den Bauplatz Flurstück 380/5

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt direkt über die Meißner Straße. Für den östlichen Bauplatz auf dem Flurstück 380/6 soll die vorhandene Zufahrt zum Wohngebäude Meißner Straße 19c zur Erschließung genutzt werden.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem zunächst einmal als gesichert zu betrachten. Entsprechende Anschlüsse sind vom Bauherren auf eigene Kosten herzustellen.

Genauere Angaben werden nach der Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung aufgenommen.

4. Erläuterungen zum Umweltschutz

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus den § 34 Abs. 5 i.V.m. §§ 1a und 2a BauGB. Danach ist auf der Grundlage einer entsprechenden Bestandsbewertung die Festsetzung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das bedeutet, dass in analoger Anwendung der §§ 1a und 2a des Baugesetzbuches eine angemessene Auseinandersetzung mit den Fragen des Eingriffs und Ausgleich zu erfolgen hat.

Das Plangebiet liegt aus naturräumlicher Sicht am Rande des Nossen – Roßweiner (Freiberger) Muldetales im Südwesten des Naturraums Mulde – Lösshügelland, zwischen dem Mittelsächsischen Lösshügelland und dem Osterzgebirge. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 540 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,0°C

Der Naturraum ist durch zwei unterschiedliche Gestaltelemente geprägt: Den von lößartigen Sedimenten bedeckten, flachwelligen bis hügeligen Plateauflächen in den Höhenlagen von 280-380 m über NN und den darin eingetieften Fluss- und Bachtälern.

Der Landschaftsraum um Deutschenbora ist durch eine vorwiegend agrarische Nutzung gekennzeichnet. Es gibt einen Wechsel von offener Agrarlandschaft, bewaldeten Bereichen und Feuchtezonen entlang der Talbereiche.

Innerhalb des 2.861 m² großen Geltungsbereiches sollen zwei neue Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von bis zu 300 m² führt. Es 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) ist als Leitbodentyp Löß-Staugley vorhanden.

Im Ort ist mit dem Weinberggraben ein temporäres Fließgewässer vorhanden, in das im Bereich des Plangebietes ein ebenfalls temporär wasserführender Graben einmündet. Dieser Graben quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung und teilt die bebaubare Fläche mittig. Der Bereich entlang des Grabens wird zur Sicherung des Wasserabflusses als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, auf der eine extensive Nutzung vorgegeben ist und zusätzlich Anpflanzungen einheimischer Sträucher und Bäume erfolgen sollen.

Infolge der Versiegelung von bisher zum Teil unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel. Das Grundwasser wird in einem Kluftgrundwasserleiter geführt. Es handelt sich um ein Metamorphitgestein. Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers in den vorhandenen Gräben verbleibt das Niederschlagswasser innerhalb des natürlichen Kreislaufes.

Damit ist auf Grund der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung 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.

Das Plangebiet liegt auf Flächen, die überwiegend als Grünland und zu einem kleinen Teil als Garten genutzt werden. Nördlich schließen sich weitere Grünlandflächen und auch Ackerflächen an. Im Osten und Westen grenzt Wohnbebauung mit Grünflächen an den Geltungsbereich. Südlich der Meißner Straße ist entlang des Weinberggrabens ebenfalls Grünland mit einem ausgeprägten Baumbestand vorhanden. Der gesamte Geltungsbereich der Satzung mit seinen intensiv bewirtschafteten Garten- und Grünlandflächen hat einen nachrangigen Biotopwert.

Am Südrand des Plangebietes stehen zwei markante Laubbäume. Ein weiterer Laubbaum und Grünstrukturen im Zusammenhang mit dem Garten im östlichen Bereich sind von untergeordneter Bedeutung, so dass in Hinblick auf störungsempfindliche Tierarten nur bedingt geeignete Bedingungen vorhanden sind. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Gärten und Grünland) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

Durch die geplante Überbauung geht zwar potenzieller Lebensraum verloren und die nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Im Rahmen der Bebauung wird es zum Verlust einzelner Gehölze kommen. Aber nach Abschluss der Bauarbeiten werden die un bebauten Flächen als Gärten mit verschiedenen Gehölzen gestaltet und genutzt.

Je Baugrundstück sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, sollen Strauch- oder Kopfweiden gepflanzt werden, um den Wasserlauf zu markieren und als Verbindungssachse zur offenen Landschaft zu wirken.

Die Gesamtfläche dieser Maßnahmen hat eine Größe von ca. 340 m². Aufgrund der Neupflanzung der Weiden und der extensiven Nutzung erfolgt eine Aufwertung dieser Fläche, auf der bisher nur Grünland vorhanden ist. Durch diese Maßnahme werden Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung erfolgen, gemindert und Eingriffe kompensiert. Die Maßnahmenfläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und 2x jährlich zu mähen. Die Maßnahme dient der Durchgrünung des Satzungsgebietes und bietet mit den Anpflanzungen und der Extensivierung der Grundfläche potentielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel) und stärkt damit einen Biotopverbund durch den künftig besiedelten Bereich.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch den Ort an sich und die angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen sowie die Gehölzstrukturen entlang der Gewässer geprägt. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der umgebenden Gebäude und der vorhandenen sowie neu geplanten Eingrünung ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand eine untergeordnete Rolle. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

