

Stadt Nossen

Landkreis Meissen



Begründung zur Ergänzungssatzung „Flurstück 44/1 – Siebenlehner Weg“ Nossen



Planfassung: Januar 2020
mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 11.06.2020



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

Der Stadtrat der Stadt Nossen hat am 13.02.2020 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für das Flurstück 44/1 und Teile des Flurstückes 44/3 der Gemarkung Augustusberg in der Stadt Nossen beschlossen.

Mit Hilfe dieser Ergänzungssatzung soll eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung nördlich des Siebenlehner Weges im Ortsteil Augustusberg vorbereitet und ermöglicht werden.

Die Stadt Nossen entspricht damit dem Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 44/1 das Baurecht für die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses herzustellen.

Die betreffende Fläche ist durch mehrere kleinere Gartenhäuser und eine bestehende Garage bereits vorgeprägt.

Eine Voranfrage des Grundstückseigentümers beim Landratsamt Meißen wurde negativ beantwortet, in dem klargestellt wurde, dass das Flurstück 44/1 gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist und aufgrund der fehlenden Privilegierung die Ausreichung einer Baugenehmigung ohne Schaffung der dafür notwendigen Voraussetzungen nicht möglich ist.

Nach Prüfung durch die Stadt Nossen konnte festgestellt werden, dass die Aufstellung einer Ergänzungssatzung mit der geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nossen insgesamt vereinbar ist und eine ergänzende Bebauung unter den gegebenen Umständen möglich erscheint.

Gegenwärtig besteht allein die Absicht der Errichtung eines neuen Wohnhauses, auch wenn für die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche längerfristig auch eine Bebauung auf Teilen des Flurstückes 44/3 möglich wäre. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung war es notwendig, auch die Teile des Flurstückes 44/3 in den zu ergänzenden Bereich einzubeziehen, damit keine von der bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortslage losgelöste Ergänzung eines einzelnen Flurstückes vorgenommen wird.

Die Ortslage im Teil Augustusberg wird durch die aufgestellte Ergänzungssatzung angemessen abgerundet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nossen ist die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Einer Darstellung als Baufläche bedarf es für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit nicht.

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

Damit sich künftige Vorhaben in das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung einfügen, werden wenige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in die textlichen Festsetzungen der Satzung aufgenommen.

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.

Hinweis Sächsisches Oberbergamt Freiberg:

Bergbauberechtigung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Altbergbau, Hohlraumgebiete

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 44/1 und Teile des Flurstückes 44/3 der Gemarkung Augustusberg mit einer Gesamtfläche von 2216 m² und befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortslage Augustusberg.

Standortfotos



Nachbarbebauung im Norden



Blick auf das potenziellen Eigenheimstandort



Garage auf Flurstück 44/1



westlicher Randbereich des Flurstückes 44/1 mit Fußweg Richtung Norden

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt direkt über die vorhandene Straße Siebenlehner Weg.

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

Für die Abwasserbeseitigung ist ein straßenseitiger Mischwasserkanal DN 250 Steinzeug vorhanden, die Realisierung des neuen Hausanschlusses hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen; die Kosten sind vom Verursacher / Begünstigten zu tragen.

Die Wasserversorgung ist über die in der Straße Siebenlehner Weg befindliche Trinkwasserleitung PE 63 gesichert. Von dieser Leitung aus sind neue Anschlussleitungen zu den Grundstücken zu verlegen.

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 gehört zur Stadt Nossen und liegt im Ortsteil Augustusberg. Augustusberg grenzt im Norden an das zentrale Stadtgebiet und im Westen an die Ortsteile Zella und Marbach. Das Plangebiet befindet ca. 490 m südöstlich des Stadtzentrums von Nossen. Naturräumlich ist das Plangebiet dem Mulde-Lösshügelland zuzuordnen. Dort liegt es in der Untereinheit des Zellwald-Mulde-Striegis-Plateaus. Das Gebiet des Ortsteiles Augustusberg mit seiner Nähe zur Freiburger Mulde erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 270 - 315 m ü. NN. Die Jahresdurchschnittstemperatur im Raum Nossen beträgt ca. 8°C, der jährliche Durchschnitt der Niederschlagsmenge liegt etwa bei 630 mm.

Der Geltungsbereich war bereits auf dem Flurstück Nr. 44/1 mit mehreren kleinen Gartenhäusern bebaut. Im Norden des Flurstückes standen laut älteren Luftbildern noch weitere kleinere Gebäude, die inzwischen zurückgebaut wurden. Deshalb sind diese Flächen bereits anthropogen überprägt und vorbelastet. Innerhalb des ca. 2.216 m² großen Geltungsbereiches soll ein neues Gebäude im mittleren Plangebiet entstehen. Es kann dabei davon ausgegangen werden, dass es unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung mit einem neuen Einfamilienhaus zu einer Neuversiegelung von maximal ca. 250 m² kommen wird und mit großer Sicherheit weitere Gartenhäuser zurückgebaut werden.

Da im Umfeld des Geltungsbereiches Wohnbebauung vorhanden ist und nur ein Wohngebäude errichtet werden soll, 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 aus einem Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Gneis) gebildet, der flach über einem gekipptem Sandschutt (Gneis) liegt.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit dieses Bodens und das Wasserspeichervermögen sind laut Auswertekarten des Bodenschutzes gering. Die Eignung des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe zu funktionieren ist mittel.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Augustusberger Dorfbach, der ca. 135 m westlich des Plangebietes von Süd nach Nord fließt zum größten Teil verrohrt ist. Der Dorfbach mündet im Norden in die Freiburger Mulde. Östlich des Plangebietes fließt die Freiburger Mulde als Gewässer 1. Ordnung von Süd nach Nord. Die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt ca. 510 m. Aufgrund der Entfernung 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 Kluftgrundwasserleiter in den vorhandenen Metamorphit- bzw. Magmatitgestein wie Gneis, Glimmerschiefer, Granulit geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Laut den thematischen Karten zur Grundwasserdynamik wird auf Grundlage der Daten von 2016 der Grundwasserflurabstand unter dem Gelände größer als 10 m angegeben. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird laut HÜK 200 als ungünstig bewertet.

Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in den westlich verlaufenden Augustusberger Dorfbach und somit indirekt in die Freiburger Mulde, können diese Fließgewässer 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. Westlich des Geltungsbereiches erstreckt sich in einem Abstand von 415 m entlang der Freiburger Mulde ein Überschwemmungsgebiet HQ (100) gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG mit dem Namen Freiburger Mulde (U- U-5421003). Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

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.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches erstrecken sich Ackerflächen, Gärten und Wohnbebauung. Im Süden und Osten grenzt der Siebenlehner Weg an den Geltungsbereich. Südlich des Weges schließt sich eine Wohnbebauung mit Gärten an. Im Osten grenzt an den nach Norden verlaufenden Weg eine große Ackerfläche.

Im Zuge der Biototypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) aus dem Jahr 2005 wurde das Satzungsgebiet als Garten, Gartenbrachen und Grabeland kartiert. Bei einer Begutachtung der Flächen im Dezember 2019 konnte festgestellt werden, dass sich die Nutzung auf Teilflächen geändert hat. Im Osten des Flurstückes 44/1 gibt es am Rand einer Wiese Lagerflächen aus Erdhaufen und Bauschutt sowie Ruderalflächen. Die Wiesenflächen werden, bis auf einen Streifen entlang der Straße, unregelmäßig gepflegt. Auf der Wiese stehen vereinzelt kleine Sträucher. Auf der westlichen Teilfläche des Flurstückes befindet sich ein eingezäunter Garten mit mehreren kleineren Gartenhäusern. Im Garten stehen Obstbäume- und Nadelbäume. Dazu zählen mehrere große Fichten. An der Straße befindet sich ein mit Schotter befestigter Parkplatz. Auf dem Flurstück Nr. 44/3 erstreckt sich eine intensiv gepflegte Wiese. Die Gärten und die intensiv gepflegten Wiesenflächen haben laut „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ einen nachrangigen Biotopwert. Die Lagerplatzflächen sowie die teilversiegelte Parkplatzfläche haben einen geringen Wert. 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.

Es wird durch die Bebauung zu Fällung von Bäumen kommen. Durch die geplante Überbauung geht zwar potenzieller 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.

Innerhalb des Grundstückes mit der Flurstücknummer 44/1 der Gemarkung Augustusberg soll eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden. Es sollen dazu in einem Streifen entlang der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze mindestens fünf standortgerechte, heimische und hochstämmige Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.

Zusätzlich sollen innerhalb des nicht überbauten Bereichs auf dem Flurstück Nr. 44/1 mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige und fruchttragende Obstbäume unter Verwendung robuster, regionaltypischer Obstsorten gepflanzt werden. Aufgrund der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine Aufwertung und es werden Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung erfolgen, minimiert und Eingriffe kompensiert.

Die Maßnahme dient der Strukturanreicherung des Satzungsgebietes und bietet mit den Anpflanzungen potentielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel). Die Baum- und Strauchpflanzungen 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 Nordwesten, Westen und Süden durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung bestimmt. Nordöstlich und östlich des Plangebietes schließen sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein.

Lediglich im Nordosten und im Osten des Plangebietes kommt es durch die neue Bebauung zu einer Verschiebung des Ortsrandes in Richtung offener Landschaft. Aufgrund der vorhandenen Bäume in den angrenzenden Gärten am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie der geplanten Pflanzungen innerhalb des Plangebietes und an den Rändern zur offenen Landschaft im Rahmen der Ergänzungssatzung und der Anlage von Gartenflächen 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. 95 m befindet sich nördlich und ca. 100 m östlich des Geltungsbereiches das FFH- Gebiet „Oberes Muldetal“ mit der EU- Nr. 4945-301. In einem Abstand von ca. 515 m erstreckt sich im Osten das europäische Vogelschutzgebiet „Täler in Mittelsachsen“ mit der EU- Nr. 4842-451. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope.

Der nächste Biotop, der gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG geschützt ist, befindet sich ca. 70 m westlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um eine Magere Frischwiese, die mit der Biotopnummer 4945§10105 im Biotopverzeichnis eingetragen ist. Die Wiesenfläche ist zugleich als einem Lebensraumtyp „Flachland-Mähwiesen“ (LRT- Nr. 6510) außerhalb des FFH-Gebietes „Oberes Muldetal“ kartiert worden.

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.

Im Osten grenzt unmittelbar an den dort nach Norden führenden Weg Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Muldetal bei Nossen“ mit der Schutzgebietsnummer d 82. Eine Beeinträchtigung des LSG kann aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen und der Anpassung der geplanten Bebauung mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ausgeschlossen werden. Zudem ragt südlich des Geltungsbereiches die Wohnbebauung ebenfalls unmittelbar bis an die Grenze des LSG „Muldetal bei Nossen“.

Zusätzliches Biotop

Auf den Flurstücken 44/1 und 44/3 befindet sich ein geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG. Hierbei handelt es sich um den Biototyp „Magere Frischwiese“ im Umfang von ca. 340 m²

Dieses durch die Naturschutzbehörde festgestellte Biotop [Nr. 6035.008] auf den Flurstücken 44/1 und 44/3 ist in der Karte zur Satzung in seiner genauen Abgrenzung eingetragen worden; die betreffende Fläche ist somit nicht Bestandteil einer zukünftigen wohngrundstücklichen Nutzung.

Das Biotop „magere Frischwiese“ im Umfang von ca. 340 m² ist somit von jeglicher Bebauung und anderer Nutzung ausgeschlossen und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu erhalten.