

Große Kreisstadt Freital

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Ergänzungssatzung „Wurgwitz – Teil von Flurstück 76/7 und 76/15“

Begründung

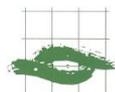


Planfassung: Juli 2021

mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 06.01.2022



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 Großen Kreisstadt Freital hat mit Beschluss vom 04.02.2021 die Verwaltung beauftragt, für Teile der Flurstücke 76/7 und 76/15 der Gemarkung Wurgwitz eine Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Mit Hilfe dieser Satzung soll das Baurecht für eine ergänzende Bebauung mit zwei neuen Einfamilienhäusern in der Rücklage der bestehenden Bebauung Zöllmener Straße 2a bis 4b hergestellt werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen worden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die geplante bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insgesamt vereinbar ist.

Die Stadt folgt damit dem Antrag der Grundstückseigentümerin, auf ihren Flurstücken das gewünschte Baurecht herzustellen.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurden schon im Jahr 2019 gemeinsam mit der Stadt Freital Vorortbesichtigungen durchgeführt und insbesondere bezüglich der naturschutzfachlichen Belange „das Einvernehmen“ mit der unteren Naturschutzbehörde zum Bau von zwei Einfamilienhäusern hergestellt.

Die Große Kreisstadt Freital hat daraufhin nochmals geprüft, ob eine geplante ergänzende Bebauung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Im Ergebnis dieser Prüfung konnte festgestellt werden, dass die geplante bauliche Entwicklung grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und eine Prägung dieses Bereiches durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Ortslage in ausreichender Weise gegeben ist.

Die Satzungsfläche grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und somit ist die für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geforderte Prägung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung gegeben.

Die Zulässigkeitsmerkmale für die geplante Bebauung können den benachbarten Grundstücksflächen entnommen werden.

Damit liegen nach Auffassung der Großen Kreisstadt Freital die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung zweifelsfrei vor.

Die potenzielle Baufläche befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht zweifelsfrei im sogenannten Außenbereich, bei dem Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Um das gewünschte Baurecht herzustellen, ist es somit zwingend erforderlich, mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen.

Die privaten Interessen des Grundstückseigentümers sind als hinreichend gewichtig anzusehen und stimmen bei der vorliegenden Satzung mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen überein.

Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung folgerichtig abgerundet bzw. deren Abgrenzung in angemessener Weise erweitert.

Die vorrangige städtebauliche Zielstellung besteht eindeutig darin, eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen, die von ihrer Größe und ihrer gestalterischen Erscheinung das vorhandene Ortsbild weitestgehend berücksichtigt. Das auf der Ergänzungsfläche bereits vorhandene Nebengebäude (Gartenlaube) soll in der bestehenden Form nicht erhalten bleiben.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung werden wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass jegliche Neubebauung nicht als Fremdkörper in der bestehenden Ortslage empfunden werden kann.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der zulässigen Dachform wird ein grober gestalterischer Rahmen gesetzt.

Durch die Festsetzung von zwei Baufenstern durch Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche eindeutig definiert, so dass einem Einfügen aus planungsrechtlicher Sicht keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

Hinweise Sächsisches Oberbergamt Freiberg

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich bzw. im näheren Umfeld der Flurstücke wurden mehrere Steinkohleflöze in unterschiedlichen Teufenlagen abgebaut.

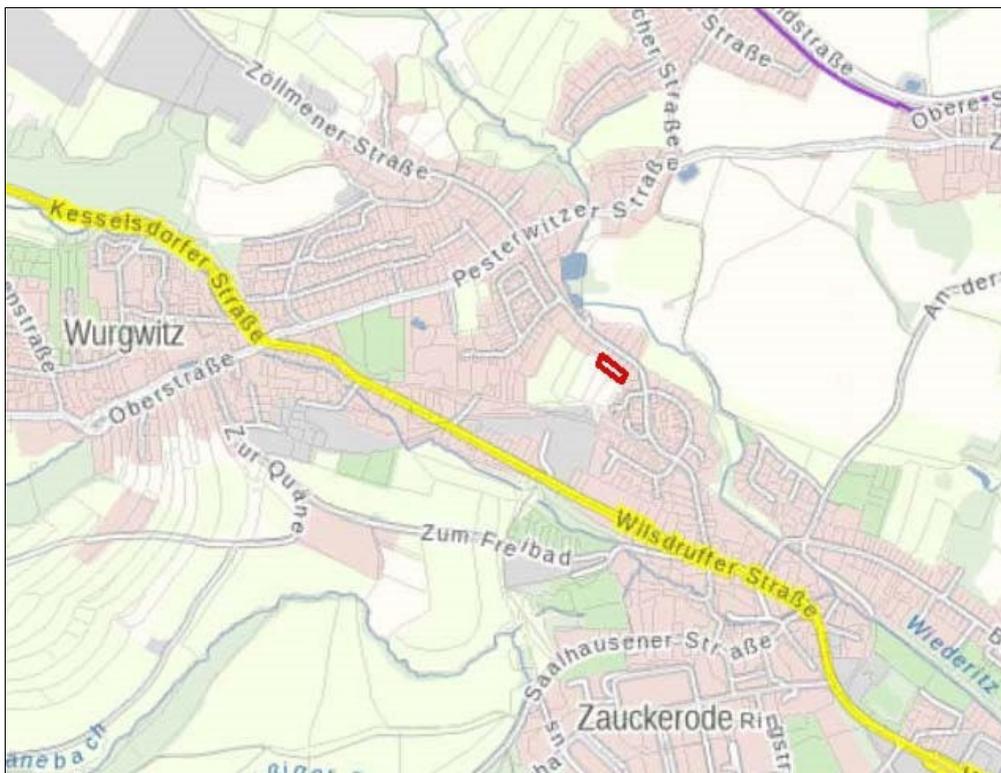
Der uralte, bis ins 16. Jahrhundert zurückreichende Bergbau ist nur in geringem Maße risskundig. Neben dem flächenhaften Abbau sind hier auch alte Schächte dokumentiert. Aufgrund der bergbaulichen Situation muss mit nachteiligen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen) infolge des Zubruchgehens alter Grubenbaue gerechnet werden. In diesem Zusammenhang können im Rahmen der Baugrunderkundung weitere Erkundungs- und kostenintensive Verwahrungsarbeiten bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

2. Satzungsgebiet

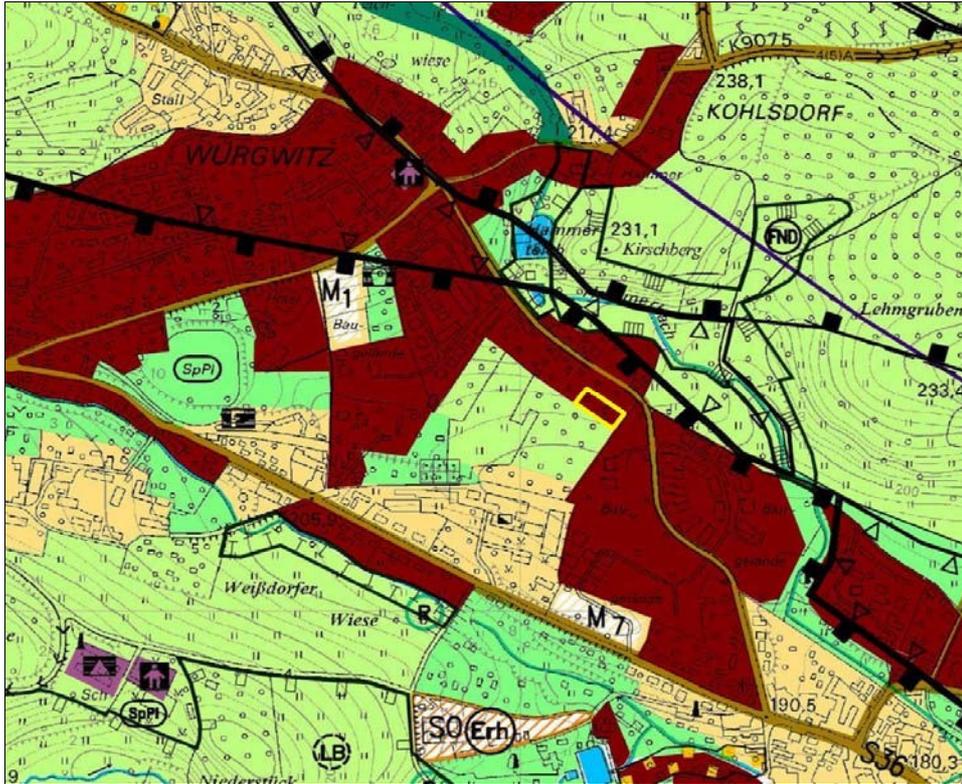
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke 76/7 und 76/15 der Gemarkung Wurgwitz mit einer Gesamtfläche von 1.764 m².

Das Satzungsgebiet befindet sich südlich der Zöllmener Straße in der Rücklage der straßenbegleitenden Bebauung im Ortsteil Wurgwitz.

Übersicht zur Lage des Satzungsgebietes



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Standortfotos



Gebäudebestand an der Zöllmener Straße



Zufahrtbereich Flurstück 76/7 für die Ergänzungsfläche



Blick auf die Ergänzungsfläche in Richtung Süden



Blick auf die Ergänzungsfläche in Richtung Süden

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die bereits ausgeflurte, vorhandene Zufahrt auf dem Flurstück 76/7 (Gemarkung Wurgwitz). Von der Zölmener Straße aus werden somit beide Flurstücksteile Teil von 76/7 und Teil von 76/15 (Gemarkung Wurgwitz) direkt erschlossen. Die entsprechenden privatrechtlichen Regelungen (doppelte Grunddienstbarkeit bzw. Eintragung von Baulasten) sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Nach Angaben der Technischen Werke Freital GmbH sind dabei folgende Bedingungen zu berücksichtigen:

- Die Schmutz- und Regenwasserableitung des o.g. Bauvorhabens kann im Trennsystem in die im Bereich der Zöllmener Straße vorhandene öffentliche Trennkanalisation vorgesehen werden. Auf Antrag des Bauherrn wird je ein Anschluss für die Schmutz- und Regenwasserableitung hergestellt.
- Ein Schmutzwasseranschluss im Bereich Bahndamm wäre denkbar, hier ist jedoch die Genehmigungsfähigkeit der Leitungsführung im Bereich des Flurstückes 76/7 zu prüfen.
- Sollten die topographischen Verhältnisse eine Ableitung des Regenwassers im freien Gefälle nicht zulassen, sollte das anfallende Regenwasser schadlos jeweils im Grundstück des Anfalls versickert werden.
- **Bedingungen zur Abwasserbeseitigung für die Erteilung der Baugenehmigung bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers:**
 - Vorlage Versickerungsnachweis auf Grundlage eines Bodengutachtens zum Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers im Grundstück des Anfalls
 - Ermittlung aller befestigten Flächen sowie Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage (einschließlich möglicher Zisternen) auf Grundlage des Bodengutachtens

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.

Wurgwitz ist ein Ortsteil der Stadt Freital. Der Ortsteil liegt ca. 8 km südwestlich des Stadtzentrums von Dresden und ca. 2,6 km nordwestlich vom Zentrum von Freital Potschappel. Wurgwitz befindet sich naturräumlich betrachtet in einer kleinen Teilfläche des östlichen Erzgebirgsvorlandes im bzw. am Rand des Beckens von Freital und Kreischa.

Der Ortsteil erstreckt sich entlang der Talhänge zwischen den Bächen Wiederitz im Süden und dem Hammerbach im Norden. Die mittleren Jahresniederschlagssummen liegen im Raum um Freital bei ca. 880 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,4°C (ClimateData.org). Das Plangebiet selbst befindet sich im Südosten des Ortsteiles Wurgwitz südlich der Zöllmener Straße auf einer Höhe von ca. 201 – 207 m ü. NN.

Innerhalb des 1.764 m² großen Geltungsbereiches sollen zwei neue Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von ca. maximal 400-500 m² führt.

Der vorhandene Siedlungscharakter und große Freiflächen bleiben 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 von einer Parabraunerde aus einem periglazialerem Grus führendem Lehm gebildet, der über einem tiefen periglazialerem Gruslehm liegt. Im Geltungsbereich gibt es versiegelte Flächen.

Es steht ein kleineres Gartengebäude, das zurückgebaut werden soll.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Hammerbach, der in einem Abstand von ca. 85 m nördlich des Geltungsbereiches verläuft.

Er fließt offen nördlich Straße der Zöllmener Straße von Nordwest nach Südost.

Daher sind hier keine direkten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Das Grundwasser wird durch einen Poren-/Kluftgrundwasserleiter in der vorhandenen Art eines Sedimentes geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird laut den GIS-Daten des LfULG über die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magjara 2002) für den gesamten Geltungsbereich mit mittel bewertet.

Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in den Hammerbach oder in die südlich verlaufende Wiederitz können diese Bäche 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 durchgrünter Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches stehen vier Wohngebäude. Nördlich davon verläuft die Zöllmener Straße.

Südöstlich des Geltungsbereiches schließen sich weitere Wohnbebauung und Gartenflächen an. An der südwestlichen Grenze erstreckt sich eine geschützte Streuobstwiese.

Im Nordwesten grenzen weitere Gartenflächen an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet wird zum größten Teil als Garten genutzt. An der südwestlichen Grenze steht auf dem Flurstück Nr. 76/15 eine Gartenlaube. Auf den Wiesenflächen stehen um diese Laube verteilt mehrere Nadelbäume. Entlang der nordwestlichen Grenze steht eine Reihe aus Laubbäumen. Die Gartenflächen des Satzungsgebietes haben einen nachrangigen Wert. Die Nadelbäume und die Laubbäume haben aufgrund des Alters und ihrer Größe einen hohen Wert. Aufgrund der benachbarten Bebauungen und der angrenzenden Straßen ist das Satzungsgebiet ein wenig vorbelastet und für störungsempfindliche Arten nur bedingt geeignet. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Hecken) 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. Es wird zur Fällung mehrerer Bäume kommen. Aber nach Abschluss der Bauarbeiten können die meisten unbebauten Flächen gärtnerisch gestaltet und genutzt werden.

Auf der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich des Geltungsbereiches, soll durch eine Fällung von Nadelbäumen und der Pflanzung von mindestens 8 neuen Obstbäumen die vorhandene südlich angrenzende geschützte Streuobstwiese vergrößert und erweitert werden.

Die geschützten Bereiche werden so dauerhaft gesichert und extensiv genutzt. Die Fläche der Maßnahme hat eine Gesamtgröße von ca. 875 m². Zusätzlich sollen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zwei neue Obstbäume gepflanzt werden.

Aufgrund der Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese sowie der Pflanzung neuer Obstbäume im Geltungsbereich erfolgt eine Aufwertung dieser Bereiche. Diese Kompensationsmaßnahmen dienen der äußeren Eingrünung des Satzungsgebietes, der strukturellen Eingliederung in die angrenzende Bebauung und sie bieten mit den Anpflanzungen und der Extensivierung der Grundfläche potenzielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel).

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch den Ort an sich und die angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen geprägt. Das Umfeld des Satzungsgebietes wird durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung bestimmt.

Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der geplanten Eingrünung des Plangebietes im Südwesten im Rahmen der Ergänzungssatzung sowie durch die vorhandenen Bäume und Gärten im Umfeld 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.

Südwestlich des Geltungsbereiches erstreckt sich eine Streuobstwiese, die als Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit dem § 21 SächsNatSchG geschützt ist. Die Streuobstwiese ist unter der Biotopnummer 4947U4480 im Biotopverzeichnis des Landkreises eingetragen. Der Abstand beträgt ca. 12-13 m. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund des Abstandes und der dazwischen liegenden Grünflächen und Bäume und der geplanten Neupflanzung von Obstbäumen ausgeschlossen werden. Nördlich der Zöllmener Straße und nordwestlich des Geltungsbereiches liegen ebenfalls mehrere Biotope, die gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit dem §21 SächsNatSchG geschützt sind.

Es handelt sich u. a. um die Hammerteiche Wurgwitz (Biotopnr. 4947U4470), eine Streuobstwiese (Biotopnr. 4947U4450) und um eine Streuobstwiese südlich Wurgwitz (Biotopnr. 4947U4480). Die Entfernung zur Grenze des Geltungsbereiches beträgt je nach Biotop ca. 80 bis 129 m. Nördlich der Zöllmener Straße liegt auch das Flächennaturdenkmal (FND) „Grünes Tälchen, Kirschberg“ mit der Biotopnummer 4947U4450.

In einer Entfernung von ca. 932 m südlich und ca. 1.450 m östlich befindet sich der Geltungsbereich des FFH-Gebietes „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ mit der EU-Nr. 4947-301. Ca. 775 m östlich erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Burgwartsberg“ mit der Schutzgebietsnummer d 20.

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