

Gemeinde Thiendorf



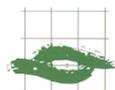
Begründung zur Ergänzungssatzung „Würschnitz - Spießweg“



Planfassung: Juni 2022
mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 09.11.2022



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

Bereits im Jahr 2021 wurde durch den Grundstückseigentümer des Flurstückes 145/4 der Gemarkung Würschnitz eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses gestellt, zu der die Gemeinde das grundsätzliche Einvernehmen erteilte.

Aus planungsrechtlicher Sicht waren allerdings die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Behörde nicht gegeben.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht nicht nur für das Flurstück 145/4 sondern auch für Teile des Flurstückes 145/5 das Bedürfnis der jeweiligen Grundstückseigentümer, eine bauliche Entwicklung für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Ein entsprechender Antrag zur Herstellung des Baurechts ist dazu an die Gemeinde gestellt worden.

Die Gemeinde Thiendorf hat daraufhin geprüft, inwieweit die baulichen Interessen der Grundstückseigentümer mit der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Würschnitz der Gemeinde Thiendorf vereinbar sind.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan von Thiendorf beinhaltet für die betreffenden Flächen die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Fläche eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen.

Für diesen Bereich gilt zunächst einmal, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Aus diesem Grund war zu untersuchen, welches Planungsinstrument unter den gegebenen Umständen am geeignetsten erscheint, das gewünschte Baurecht herzustellen.

Im Ergebnis der Prüfung hat sich herausgestellt, dass mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB ein geeignetes Mittel vorhanden ist, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung ermöglichen und damit die Voraussetzungen für die Ausreichung künftiger Baugenehmigungen herzustellen.

Die Grenze des Innenbereiches verläuft parallel zum bestehenden Erschließungsweg „Spießweg“ vom Flurstück 147/3 bis in Höhe des Flurstückes 145/7.

Die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 145/7, 147/1, 147/3 und 147/4 ist somit dem Innenbereich zuzuordnen. Das bedeutet, dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Möglichkeit gegeben ist, einzelne Außenbereichsflächen (im vorliegenden Fall Teile der gegenüberliegenden Flurstücke 145/4 und 145/5 durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen).

Voraussetzung ist, dass eine entsprechende Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches gegeben ist. Diese Prägung existiert in ausreichender Weise durch die vorhandene Wohnbebauung.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist die Einschätzung, ob die potenzielle geplante straßenbegleitende Bebauung von ca. 3 neuen Einfamilienhäusern mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insgesamt vereinbar ist. Nach ausführlicher Prüfung konnte festgestellt werden, dass die geplante ergänzende Wohnbebauung durch die Gemeinde Thiendorf aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden kann.

Mit der baulichen Fassung der östlichen Seite des „Spießweg“ wird ein baulicher Abschluss des südlichen Ortsrandes des Ortsteiles Würschnitz hergestellt.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung werden wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der neuen Bebauung dem vorhandenen Ortsbild und der vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Auf weitergehende Festsetzungen insbesondere auf gestalterische Festsetzungen wird ganz bewusst verzichtet.

Dem sich anschließenden bauordnungsrechtlichen Verfahren bleibt es vorbehalten, eine detaillierte Prüfung des Einfügens neuer Vorhaben gemäß § 34 BauGB vorzunehmen.

Hinweis Sächsisches Oberbergamt Freiberg:

Südöstlich in ca. 50 m Entfernung befindet sich das Bergwerkseigentumsfeld "Würschnitz" (Feldnummer 3036). Inhaber des Bergwerkseigentums ist die Kies-Handels-GmbH & Co. KG, Radeberger Straße 43 in 01458 Ottendorf-Okrilla.

Für den Kiessandtagebau Würschnitz (Betriebsnummer 8543) liegt ein zugelassener fakultativer Rahmenbetriebsplan vor. Der Tagebau ist aktiv, die bergbaulichen Tätigkeiten werden auf der Grundlage eines zugelassenen Hauptbetriebsplans und diverser Sonderbetriebspläne durchgeführt. Bergbauunternehmer und Betriebsplaninhaber ist die Kieswerk Ottendorf-Okrilla GmbH & Co. KG, Dresdner Straße 19 in 01936 Laußnitz.

Die Gewinnungstätigkeiten im Trockenschnitt werden sich in den nächsten Jahren in Richtung Ortslage Würschnitz entwickeln.

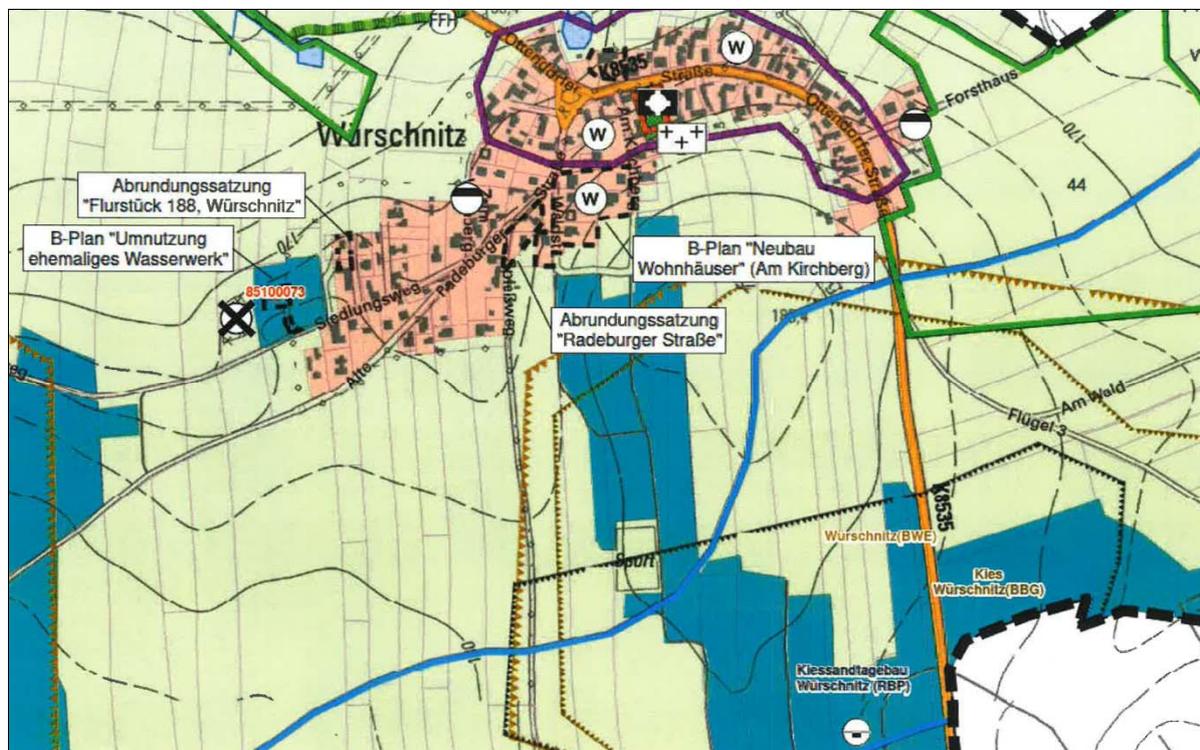
Um Konflikten vorzubeugen, ist der Bergbauunternehmer zwingend anzuhören und in das Verfahren einzubeziehen

2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke 145/4 und 145/5 der Gemarkung Würschnitz mit einer Gesamtfläche von 2246 m² und befindet sich im südlichen Bereich der bestehenden Ortslage Würschnitz.

Im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiendorf



Standortfotos



„Spießweg“ von Süden



„Spießweg“ mit Standort Ergänzungssatzung von Süden



„Spießweg“ mit angrenzender Bebauung von Süden



„Spießweg“ von Norden

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist mit dem vorhandenen „Spießweg“, der im Norden an die Alte Radeburger Straße anschließt, in ausreichender Weise als gesichert anzusehen.

Geometrie und Ausbauzustand der vorhandenen Straße ist für die Erschließung von ca. 3 neuen Einfamilienhäusern ausreichend.

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Gemäß Voranfrage der Gemeinde Thiendorf ist nach Auskunft des AZV „Gemeinschaftskläranlage Kalkreuth“ eine abwassertechnische Erschließung für die Flurstücke 145/4 und 145/5 gegenwärtig nicht vorhanden.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers muss demnach über einen neuen Anschlusskanal bis zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der Alten Radeburger Straße hergestellt werden. Dazu ist durch den jeweiligen Bauherrn ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem AZV abzuschließen.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist eine Versickerung auf dem eigenen Baugrundstück vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse (Kies/Sand) ist mit ausreichend hoher Sicherheit davon auszugehen, dass die Versickerung von Regenwasser möglich ist. Darüber hinaus wird empfohlen, für eine weitergehende Regenrückhaltung Zisternen für die Brauchwassernutzung anzulegen.

Die Trinkwasserversorgung für die Flurstücke 145/4 und 145/5 gilt als gesichert. Über die Flurstücke verläuft eine Trinkwasserleitung. Geplante Hausanschlüsse können über diese Versorgungsleitung realisiert werden.

Der Anschluss für die Medien Elt und Telekommunikation ist als grundsätzlich gesichert anzunehmen.

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.

Würschnitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Thiendorf und liegt ca. 7,2 km südöstlich von Thiendorf und ca. 12-15 km nördlich von Dresden. Der Ort befindet sich im Südwesten des Naturraums Königsbrück-Ruhlander Heiden.

Würschnitz liegt in der Aue des Heidewiesenbachs westlich der Laußnitzer Heide und südlich mehrerer großer Teiche bei Kleinnaundorf.

Die mittleren Jahresniederschlagssummen im Gebiet liegen bei ca. 702 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,8 °C. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortes Würschnitz östlich der Straße „Spießweg“ auf einer Höhe von ca. 172 – 177 m ü. NN.

Innerhalb des 2.246 m² großen Geltungsbereiches sollen maximal drei neue Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von ca. 600-750 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 vor allem von einer podsoligen Braunerde aus einem periglazialen Kies führendem Sand gebildet, der über einem fluvilimnogenen Kies führenden Sand liegt. Im Norden des Geltungsbereiches im Bereich des Flurstückes Nr. 145/5 kommt ein Lockersyrosem-Regosol vor. Dieser besteht aus einem gekippten Grus führenden Sand, der flach über einem gekippten Grus liegt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächsten Gewässer sind zwei kleine Teiche und ein Graben nördlich des Ortes Würschnitz.

Die Lage der Teiche ist im amtlichen Gewässerverzeichnis des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) dargestellt. Der Teich mit der OBJECTID 5782 (Gemarkung Würschnitz, Flurstück 189/2) befindet sich ca. 383 m nordwestlich der überplanten Fläche (Messpunkte jeweils mittig genommen) entfernt.

Der etwas nordöstlich gelegene Teich mit der OBJECTID 11575 (Gemarkung Würschnitz, Flurstück 1/1) hat zur Mitte der überplanten Fläche eine Entfernung von etwa 326 m.

Zwischen den Teichen, dem Graben, dem Bach und dem Geltungsbereich liegen Straßen, Äcker, Gebäude und Gärten. 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 Porengrundwasserleiter in silikatischen quartären Kiesen und Sanden 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 Magiera 2002) für den größten Teil der Flächen mit mittel bewertet. In einem kleinen Bereich im Nordwesten wird sie mit gering bewertet. Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in die Gewässer nördlich von Würschnitz könnten diese durch das Vorhaben indirekt beeinträchtigt werden, weil sich dadurch die Abflussmengen erhöhen.

Da es sich um eine relativ geringe Neuversiegelung handelt und aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse für die Niederschlagswasserentwässerung grundsätzlich die Versickerung auf dem eigenen Grundstück geplant ist, ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich. Zudem ist bei Bedarf zusätzlich eine Rückhaltung über Zisternen und Rückhaltebecken vorgesehen. 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.

An der westlichen Grenze des Satzungsgebiets verläuft der der Spießweg. Westlich und nördlich des Plangebietes erstreckt sich Wohnbebauung mit Gärten. Östlich des Geltungsbereichs erstrecken sich größere Waldflächen und nach Süden schließen sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil ebenfalls als Acker intensiv bewirtschaftet. Eine nördliche Teilfläche wird als Garten genutzt, der aus einer Wiese und mehreren Bäumen besteht. In dem Garten steht ein Schuppen.

Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen haben einen geringen Biotopwert. Gartenflächen mit den Bäumen haben einen mittleren bis hohen Biotopwert. Insgesamt hat das Plangebiet einen nachrangigen Biotopwert.

Aufgrund der benachbarten Bebauungen, der angrenzenden Straßen und der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ist das Satzungsgebiet vorbelastet und für störungsempfindliche Arten nur bedingt geeignet. 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, Hecken, 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. Aber nach Abschluss der Bauarbeiten können die meisten un bebauten Flächen gärtnerisch gestaltet und genutzt werden.

Es ist geplant, östlich des Satzungsgebietes auf einer Teilfläche der Flurstücke Nr. 145/4 und 145/5 der Gemarkung Würschnitz mit einer Größe von ca. 802 m² mindestens 10 Obstbäume zu pflanzen und eine Streuobstwiese anzulegen. Diese Fläche wird aktuell größtenteils als Acker intensiv genutzt.

Mit der Anlage einer Streuobstwiese auf einer intensiv genutzten Ackerfläche erhöht sich in entscheidendem Maße der Biotopwert. Zugleich dient die Bepflanzung der Verbesserung des Bodenzustandes. Sie führt zu einer Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und zu einer Verminderung von Nährstoffeinträgen in den Boden. Die Anpflanzung bietet potenzielle höherwertige Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel). Aufgrund des geringen 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, die angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, die Teichflächen nördlich von Würschnitz und den Waldflächen im Süden und Westen des Ortes geprägt. Das nähere Umfeld des Satzungsgebietes wird im Norden und Westen durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung bestimmt. Nach Osten schließen sich Waldflächen an. Im Süden und Südwesten ist es durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein.

Aufgrund der Rodung von Bäumen im Norden des Geltungsbereiches geht ein landschaftsbildprägender Gehölzbestand verloren und der Siedlungsrand wird in Richtung Landschaft verschoben. Doch aufgrund der geplanten Eingrünung des Plangebietes an der östlichen Grenze im Rahmen der Ergänzungssatzung, durch die vorhandenen Bäume, Gärten und Waldflächen im Umfeld sowie durch die Erhöhung der Strukturvielfalt im Zuge der Wohnbebauung und der Begrünung durch neue Gärten ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand keine Rolle. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Biotop- oder Schutzgebiete. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 180 m eine seggen- und binsenreiche Nasswiese, die ins Biotopverzeichnis des Landkreises unter der Biotopnummer 4431-002 eingetragen ist und als Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 SächsNatSchG geschützt ist. In einer Entfernung von ca. 305 m befindet sich nördlich des Geltungsbereiches eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Teiche um Zschorna und Kleinnaundorf“ mit der EU- Nr. 4748-301. Im Westen erstreckt sich ca. 1,4 km entfernt das Vogelschutzgebiet „Laußnitzer Heide“ mit der EU- Nr. 4748-451. Südöstlich des Plangebietes verläuft in ca. 1,1 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westlausitz“. Im Nordosten erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 1,1 km das LSG „Tal der Roten Weißeritz“. Eine Beeinträchtigung des geschützten Biotopes und der Schutzgebiete durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu deren Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Orte, Landwirtschaftsflächen und Grünflächen ausgeschlossen werden.