

Große Kreisstadt Dippoldiswalde



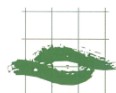
Begründung zur Ergänzungssatzung „Sadisdorf – Flurstück 354“



Planfassung: September 2021
mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 22.06.2022



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 Dippoldiswalde hat am 13.10.2021 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für Teile des Flurstückes 354 der Gemarkung Sadisdorf beschlossen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 354 wurden entsprechende Voruntersuchungen durchgeführt, unter welchen Voraussetzungen das Baurecht für den geplanten Bau eines neuen Einfamilienhauses auf dem Flurstück 354 hergestellt werden kann. Die ursprüngliche Absicht, südlich des vorhandenen Weges „Alter Steig“ eine künftige Bebauung zu verwirklichen, wurde durch den Antragsteller aufgegeben.

Der potenzielle Bauplatz ist aus planungsrechtlicher Sicht zweifelsfrei dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen, bei dem Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Die Grenze des Innenbereiches verläuft südlich der bestehenden Bebauung Frauensteiner Straße 42 und 43 in etwa auf der Flurstücksgrenze des Flurstückes 354 und ist identisch mit der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

Um das gewünschte Baurecht herzustellen, ist es erforderlich, mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausreichung einer Baugenehmigung herzustellen.

Die Große Kreisstadt Dippoldiswalde hat daraufhin die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geprüft und gleichzeitig eine planerische Abwägung vorgenommen, ob die potenzielle Errichtung eines neuen Einfamilienhauses nördlich des „Alten Steiges“ mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Ortsteil vereinbar ist.

Im Ergebnis dieser Prüfung konnte festgestellt werden, dass die geplante ergänzende Bebauung aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden kann.

Insbesondere unterstützt die Stadt damit die klare städtebauliche Entwicklungsabsicht, den künftigen Ortsrand im Süden des Ortsteiles Sadisdorf nicht über den vorhandenen Landwirtschaftsweg hinaus zu erweitern.

Die aus planungsrechtlicher Sicht erforderliche Prägung der betreffenden Fläche durch die vorhandene umgebende Bebauung ist durch die bestehende Nachbarbebauung Frauensteiner Straße 41 bis 43 und den südlich des „Alten Steiges“ befindlichen Wohnblock in ausreichender Weise gegeben.

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 Bebauungsstruktur weitestgehend entspricht.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der zulässigen Dachform wird ein grober Rahmen gesetzt, der dazu beitragen soll, das vorhandene Erscheinungsbild nicht zu verfremden. Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet.

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

2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile des Flurstückes 354 der Gemarkung Sadisdorf mit einer Gesamtfläche von 1.116 m².

Im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden und der nördlich angrenzende Innenbereich als gemischte Baufläche.

Standortfotos



Bestehender Wohnblock am Alten Steig



Ergänzungsbereich rechts des Alten Steig

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist grundsätzlich über die Frauensteiner Straße und die zwischen der Frauensteiner Straße befindlichen Flurstücke als gesichert anzusehen.

Von der Bauverwaltung der Großen Kreisstadt Dippoldiswalde wurde bestätigt, dass eine Nutzung des „Alten Steig“ als zusätzliche verkehrstechnische Erschließung insbesondere für die Bautätigkeit genutzt werden kann. Die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit dieser Zufahrt ergibt sich aus dem Ausbauzustand des „Alten Steig“, der ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen war.

Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Großen Kreisstadt Dippoldiswalde wird ein städtebaulicher Vertrag zur Nutzungsmöglichkeit des „Alten Steig“ abgeschlossen.

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

Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauwerber zu erbringen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Anschluss über die Grundstücksentwässerungsanlage Frauensteiner Straße 42 möglich. Für die rechtliche Absicherung sind entsprechende privatrechtliche Regelungen zu treffen. Für die Regenentwässerung wird als Vorzugslösung die Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück vorgeschlagen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann auch für die Ableitung anfallenden Regenwassers die vorhandene Ableitung über das Flurstück Frauensteiner Straße 42 genutzt werden. Diese Ableitung mündet in den Dorfteich, der gleichzeitig als Löschwasserreserve dient.

Im Bereich der nördlichen Grenze des Satzungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen der Wasserversorgung Weißeritzgruppe. Ein Anschluss an diese Trinkwasserversorgungsleitung ist grundsätzlich möglich. Dazu ist ein entsprechender Antrag zur Herstellung eines Hausanschlusses an das zuständige Wasserversorgungsunternehmen zu stellen.

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.

Sadisdorf ist ein Ortsteil der Stadt Dippoldiswalde und liegt ca. 20 km südlich von Dresden und ca. 5 km südwestlich von Dippoldiswalde. Sadisdorf befindet sich im Osten des Naturraums Unteres Osterzgebirge und erstreckt sich in einem Tal entlang des Ochsenbachs. Die mittleren Jahresniederschlagssummen liegen im Raum um Sadisdorf bei ca. 950-1.000 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,5-7,0°C. Das Plangebiet selbst befindet sich im Süden des Ortes südlich der Frauensteiner Straße und nördlich der Straße Alter Steig auf einer Höhe von ca. 562 – 568 m ü. NN.

Innerhalb des 1.116 m² großen Geltungsbereiches soll ein neues Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von maximal ca. 250-275 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 einem Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Lehmschutt gebildet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Ochsenbach, der in einem Abstand von ca. 80 m nördlich des Geltungsbereiches beginnt.

Er fließt dann durch den Dorfteich. Danach fließt er entlang der nördlich verlaufenden Straße von Südwest nach Nordost. Dorfteich befindet sich in einem Abstand von ca. 90 m nördlich des Geltungsbereiches.

Aufgrund des Abstandes 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 Kluftgrundwasserleiter in der vorhandenen Art eines Magmatitgesteins geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG).

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten für den Geltungsbereich wird laut den GIS-Daten des LfULG über die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magiera 2002) mit sehr hoch bewertet. Für die Regenentwässerung wird als Vorzugslösung die Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück vorgeschlagen. Sollte dies nicht möglich sein und es ist eine Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in den Dorfteich und somit in den Ochsenbach geplant, kann dieser Bach 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 jedoch 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.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Straße Alter Steig. Daran schließt sich nach Süden intensiv bewirtschaftetes Grünland an. Im Westen und Osten ragen Wiesenflächen bis an den Geltungsbereich. Im Norden grenzen Gärten und Wohnbebauung bis an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet wird zum größten Teil als eine Wiese bzw. Weide intensiv genutzt. Regelmäßig wird die Fläche durch Schafe beweidet oder gemäht. Im nördlichen Geltungsbereich gibt es Lagerflächen und ein Teil wird als Garten bewirtschaftet. Die Wiesen- bzw. Weidenflächen und die Gartenflächen des Satzungsgebietes haben durch die intensive Nutzung einen nachrangigen Wert. Die Lagerflächen haben einen geringen Wert. Aufgrund der Nutzung als Lagerfläche, der benachbarten Bebauungen und der angrenzenden Straße ist das Satzungsgebiet 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, 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.

Auf der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich des Geltungsbereiches und ca. 70 m südlich des Alten Steiges auf dem Flurstück Nr. 354 der Gemarkung Sadisdorf soll eine 5 m breite aus Sträuchern bestehende Hecke angelegt werden. Dabei ist gemäß Forderung der unteren Naturschutzbehörde zu beachten, dass die Entfernung zum Stammfuß der bestehenden Baumreihe mindestens 5 m betragen muss.

Im Bestand wird die Fläche als Grünland intensiv bewirtschaftet. Die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt ca. 70-75 m². Aufgrund der Pflanzung von Sträuchern erfolgt eine Aufwertung und es werden Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung erfolgen, minimiert und Eingriffe kompensiert. Die Maßnahme dient der Strukturanreicherung und bietet mit den Anpflanzungen potenzielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel). Die Strauchpflanzungen führen zugleich zu einer Verbesserung des Bodenzustandes, der Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und der Verminderung von Nährstoffeinträgen in den Boden. Aufgrund des überwiegend 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 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 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.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Streuobstwiese, die als Biotope gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit dem §21 SächsNatSchG geschützt ist. Sie ist als „Streuobstwiese in Sadisdorf“ unter der Biotopnummer 5147Z005720 im Biotopverzeichnis eingetragen. Der Abstand zur Grenze des Geltungsbereiches beträgt ca. 100 m. Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich eine Bergwiese und eine Nasswiese, die ebenfalls als Biotope geschützt sind. Beide sind als „Bergwiese und Nasswiese in Sadisdorf“ unter der Biotopnummer 5147Z006022 im Biotopverzeichnis eingetragen.

Der Abstand beträgt ca. 180 m. Eine Beeinträchtigung der Biotope kann aufgrund des Abstandes und der dazwischen liegenden Siedlungsflächen und Verkehrswege ebenfalls ausgeschlossen werden.

In einer Entfernung von ca. 2,6 km befindet sich westlich des Geltungsbereiches das FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ mit der EU- Nr. 4947-301 und ca. 1,4 km westlich das Vogelschutzgebiet „Weißeritztäler“ mit der EU- Nr. 5047-451. Ca. 60-75 m südlich und ca. 175 m östlich erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ mit der Schutzgebietsnummer d 78. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu deren Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Wohnbebauung und Grünflächen ausgeschlossen werden.