Entwurf

Gemeinde Lampertswalde

Landkreis Meißen

Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“

Begründung

Planfassung: 19.11.2019

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

Die Gemeinde Lampertswalde hat bereits am 29.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ mit dem Flurstück 74/5 und Teilen des Flurstückes 74/1 der Gemarkung Lampertswalde gefasst.
Mit Hilfe der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grundstücken des potenziellen Bauwerbers geschaffen werden.
Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche ist durch die umgebende Bebauung an der Bahnhofstraße und die vorhandene Bebauung des Bahnhofes von Lampertswalde ausreichend geprägt.
Die bestehende Bebauung bildet somit einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zweifelsfrei gegeben sind.
Das städtebauliche Ziel der Gemeinde, neues Baurecht durch Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu schaffen, kann damit erreicht werden. Mit der geplanten Einbeziehung der Satzungsfläche in den Innenbereich wird ein einheitlicher geschlossener Ortsrand hergestellt und damit der Forderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in angemessener Weise entsprochen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit stehen der Aufstellung der Ergänzungssatzung keine weiteren öffentlichen Belange entgegen.
Mit der Herstellung des Baurechts wird ganz gezielt durch die Gemeinde die Voraussetzung geschaffen, dass ortsansässige Bürger bzw. deren Familienangehörige dringend benötigte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde selbst erhalten.
Für das Gebiet der Ergänzungssatzung werden wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der Neubebauung dem vorhandenen Ortsbild 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.

2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 74/5 und Teile des Flurstückes 74/1 der Gemarkung Lampertswalde mit einer Gesamtfläche von 1.450 m².

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Standortfotos

Blick auf die geplante Ergänzungsfläche vom Parkplatz aus

Blick auf die geplante Ergänzungsfläche von Osten

Geplanter Eigenheimstandort

Bebauung an der Bahnhofstraße

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zum Bahnhof Lampertswalde.
Der mit Schwarzdecke befestigte Parkplatz endet in Höhe des Flurstückes 74/5 und der restliche Bereich des Satzungsgebietes wird über einen teilversiegelten Feldweg erschlossen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das anfallende Regenwasser soll auf dem eigenen Grundstück verbleiben.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist prinzipiell möglich. Durch den Grundstückseigentümer wurde bereits die Herstellung des Hausanschlusses beim Versorgungsunternehmen beantragt.

4. Erläuterungen zum Umweltschutz

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus den § 34 Abs. 5 i. V. m. §§ 1 a und 2 a BauGB. Danach ist auf der Grundlage einer entsprechenden Bestandsbewertung die Festsetzung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Das bedeutet, dass in analoger Anwendung der §§ 1 a und 2 a des Baugesetzbuches eine angemessene Auseinandersetzung mit den Fragen des Eingriffs und Ausgleich zu erfolgen hat.
Das Plangebiet gehört zum Ort Lampertswalde und befindet sich ca. 10,6 km östlich des Stadtzentrums von Großenhain. Naturräumlich ist das Plangebiet der Großenhainer Pflege zuzuordnen. Dabei liegt es in der Untereinheit der nördlichen Großenhainer Pflege im Gebiet der Quersaer Treibsand-Platte. Der Ort Lampertswalde erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 145 – 160 m ü. NN. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt nördlich von Lampertswalde im Raschützwald zwischen 8,7 und 8,9 °C, der jährliche Durchschnitt der Niederschlagsmenge liegt im Raschützwald bei 625 mm.

Innerhalb des ca. 1.450 m² großen Geltungsbereiches soll ein neues Gebäude mit Zufahrten und PKW-Stellplätzen entstehen. Da im Umfeld Wohngebäude vorhanden sind, 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 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aus einem Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt (Lockermaterial) gebildet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit dieses Bodens im Geltungsbereich und das Wasserspeichervermögen sind laut Auswertekarten des Bodenschutzes gering. Die Eignung der Böden als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken, ist ebenfalls gering. Der Boden ist aufgrund der Nutzung als Garten und durch eine frühere Bebauung anthropogen überprägt und vorbelastet. Auf einem alten Luftbild aus dem Jahr 1996 ist im Plangebiet ein kleines Gebäude zu erkennen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist ein künstlich angelegter Teich, der ca. 42 m östlich des Geltungsbereiches liegt und sich nördlich der Bahntrasse erstreckt. In ca. 410 m Entfernung südöstlich des Plangebietes fließt von Nordost nach Südwest ein „Bach aus Schönborn“. Dieser Bach ist ein Gewässer 2. Ordnung. Er mündet später über den Schönfelder Dorfbach und den Dobrabach in die Große Röder. Die Große Röder ist ein Gewässer 1. Ordnung. Aufgrund der Entfernung zu den Gewässern sind 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 Porengrundwasserleiter in der vorhandenen Gesteinsart der altquartären Sande und Kiese 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 die Fließgewässer der Umgebung, können diese Fließgewässer durch das Vorhaben indirekt beeinträchtigt werden, weil sich dann die Abflussmengen erhöhen. Aufgrund der Gegebenheiten, der geringen Größe des Vorhabens, der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich. Durch eine Versickerung kann der Eingriff weiter minimiert werden.

Südlich des Geltungsbereiches erstrecken sich in einem Abstand von ca. 2,2 km mehrere gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete (UEG). Eine Betroffenheit des Plangebietes ist aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrünten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nördlich einer Bahntrasse und östlich der Bahnhofsstraße. An der südlichen Grenze verläuft ein Anliegerweg, im Westen schließt sich Wohnbebauung und im Norden schließen sich Gartenflächen an. Im Osten grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an den Geltungsbereich. Im Zuge der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) aus dem Jahr 2005 wurde das Satzungsgebiet als dörfliches Mischgebiet kartiert. Bei einer Begutachtung der Flächen im August 2019 konnte festgestellt werden, dass die Nutzung unverändert geblieben ist. Das Satzungsgebiet wird weiterhin als Garten in einem dörflichen Mischgebiet genutzt. Dort stehen einzelne Obstbäume und viele Nadelbäume. An der östlichen Grenze erstreckt sich eine große Nadelbaumreihe, die das Plangebiet zum Ortsrand hin abschirmt.

Es kommen als Tierarten 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. Durch die geplante Überbauung geht zwar potentieller 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 Geltungsbereiches sollen 2 Obstbäume gepflanzt werden. Außerhalb des Geltungsbereiches soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit der Flurstücknummer 478/11 der Gemarkung Lampertswalde eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden. Es sollen dazu in der Maßnahmenfläche 6 Obstbäume gepflanzt werden. Aufgrund der Pflanzung von Obstbäumen 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 Baumpflanzungen führen zugleich zu einer Verbesserung des Bodenzustandes, der Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und der Verminderung von Nährstoffeinträgen in den Boden. Aufgrund des nachrangigen Biotopwertes 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 Westen und Norden durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung bestimmt. Östlich des Plangebietes erstrecken sich große intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Südlich schließen sich Gebäude, Gärten und eine Eisenbahntrasse sowie Bahn- und Gewerbeflächen an. Entlang der östlichen Grenze ist eine Nadelbaumreihe besonders Landschaftsbildprägend. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der vorhandenen Bäume und Baumreihen am Rand des Plangebietes, der geplanten Pflanzungen innerhalb des Plangebietes und in den daran unmittelbar angrenzenden Flächen der Maßnahmenfläche im Rahmen der Ergänzungssatzung sowie der Anlage von Gartenflächen im Geltungsbereich ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand als Garten eine untergeordnete Rolle. Dieser dient lediglich der Wochenend- und Feierabenderholung. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholungseignung zu erwarten.
In einer Entfernung von ca. 2,2 km befindet sich südlich des Geltungsbereiches eine Teilfläche des FFH- Gebietes „Dammühlenteichgebiet“ mit der EU- Nr. 4648-304. In der Entfernung von 1,4 km erstreckt sich südlich das europäische Vogelschutzgebiet „Teiche bei Zschorna“ mit der EU- Nr. 4648-452. Im Süden liegt in einer Entfernung von ca. 1,4 km zum Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Röderaue und Kienheide“ mit der Schutzgebietsnummer d 68. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches gibt es keine Biotope, die als Biotope gemäß BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Ca. 1,6 km nördlich liegt ein sonstiges extensiv genutztes frisches Grünland, das als Biotop geschützt und mit der Biotopnummer §014031 im Biotopverzeichnis eingetragen ist. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete und der geschützten Biotope im Umfeld durch das Vorhaben kann aufgrund des begrenzten Eingriffes, der Entfernung zu dessen Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Wohnbebauung und Grünflächen ausgeschlossen werden.