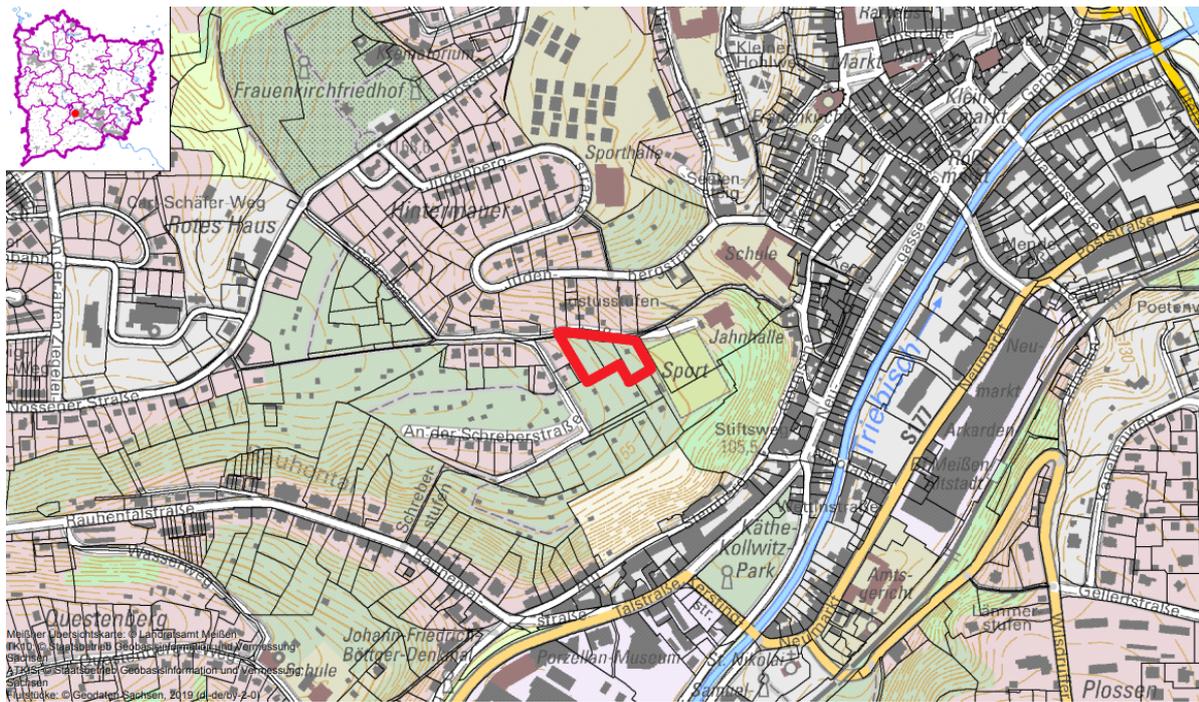


# Stadt Meißen

## Begründung zur Ergänzungssatzung „Am Jüdenberg“

Planfassung vom 22.08.2022



Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches (rot markiert) M 1:5000  
Herkunft: Geoportal Landkreis Meißen

### Inhaltsverzeichnis

1 Veranlassung/Satzungsgebiet .....	3
2 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung .....	5
3 Voraussetzungen der Ergänzungssatzung .....	5
3.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung .....	5
3.2 UVP-Pflicht .....	7
3.3 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	7
3.4 Fazit .....	7
4 Festsetzungsinhalte .....	8
5 Erschließung .....	8
5.1 Verkehr .....	8
5.2 Schmutzwasser, Niederschlagswasser .....	8
5.3 Trinkwasser .....	8
5.4 Löschwasser .....	8
5.5 Technische Medien .....	9
5.6 Müll.....	9
6 Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
6.1 Schutzgut Mensch.....	9

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft.....	9
6.3 Schutzgut Boden .....	9
6.4 Schutzgut Wasser .....	10
6.5 Schutzgut Klima / Luft .....	10
6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	10
6.7 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen .....	10

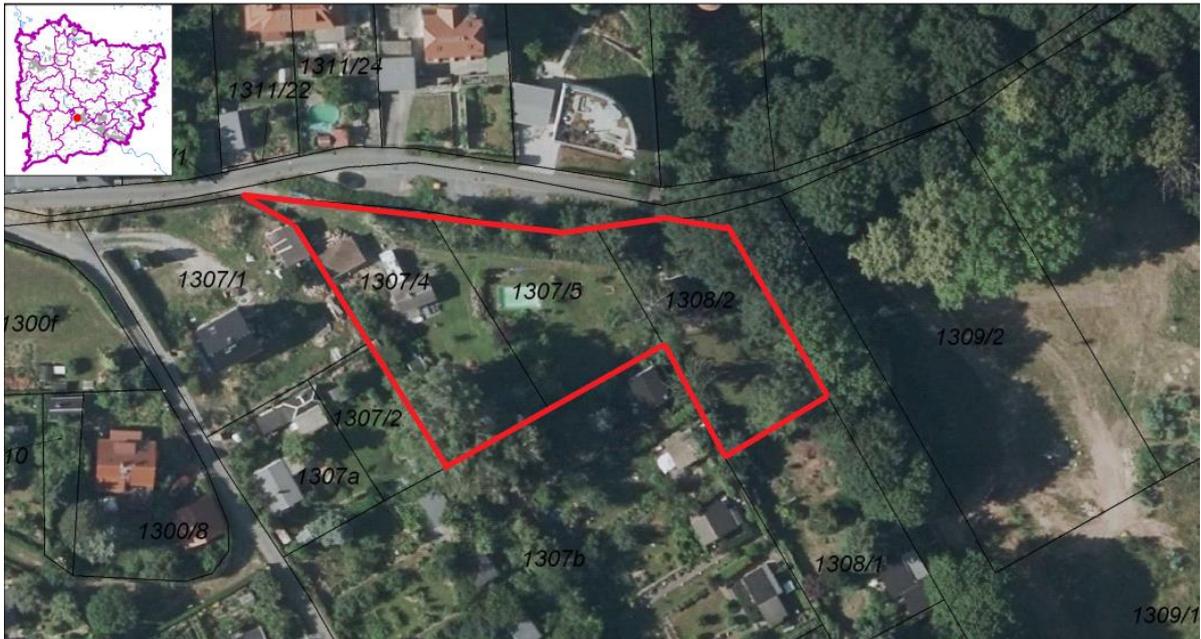
## 1 Veranlassung/Satzungsgebiet

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Judenbergr“ ist die Einbeziehung einer an der Schreiberstraße gelegenen Fläche, bestehend aus den Flurstücken 1307/4, 1307/5 und 1308/2 der Gemarkung Meißen, in den unbeplanten Innenbereich.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 1307/4, 1307/5 und 1308/2 der Gemarkung Meißen mit einer Gesamtfläche von ca. 2552 m². Westlich grenzt das Flurstück 1307/1 mit Wohnhaus an. Im Außenbereich grenzt südwestlich der Garten auf Flurstück 1307/2 sowie südlich die Gärten auf den Flurstücken 1307b und 1308/1 an. Östlich befindet sich der Sportplatz der Jahnalle auf dem Flurstück 1309/1.



Übersicht zur Lage des Satzungsgebietes



Luftbild mit Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (o. Maßstab)



Blick vom Geltungsbereich nach Westen zum Wohnhaus auf Flurstück 1307/1 und Mehrfamilienhaus auf Flurstück 1311/13



Blick vom Geltungsbereich nach Osten in Richtung Jahnhalle

## ***2 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung***

Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt, die beidseitig vorhandene Bebauung entlang der Schreiberstraße durch Einbeziehung der Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage zu ergänzen. Hierdurch soll die südlich der Straße vorhanden Lücke geschlossen werden und der Innenbereich an dieser Stelle abgerundet werden.

Mit der Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung verfolgt werden, indem insbesondere eine eindeutige Abgrenzung des Innenbereichs zu den südlich gelegenen Flächen geschaffen wird.

## ***3 Voraussetzungen der Ergänzungssatzung***

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz bestehen für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen die Voraussetzungen, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. B BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Der bestehende Gebäudebestand auf dem südlichen Teil der Schreiberstraße ist hauptsächlich in zweigeschossiger Bebauung mit Nebengelassen ausgeführt.

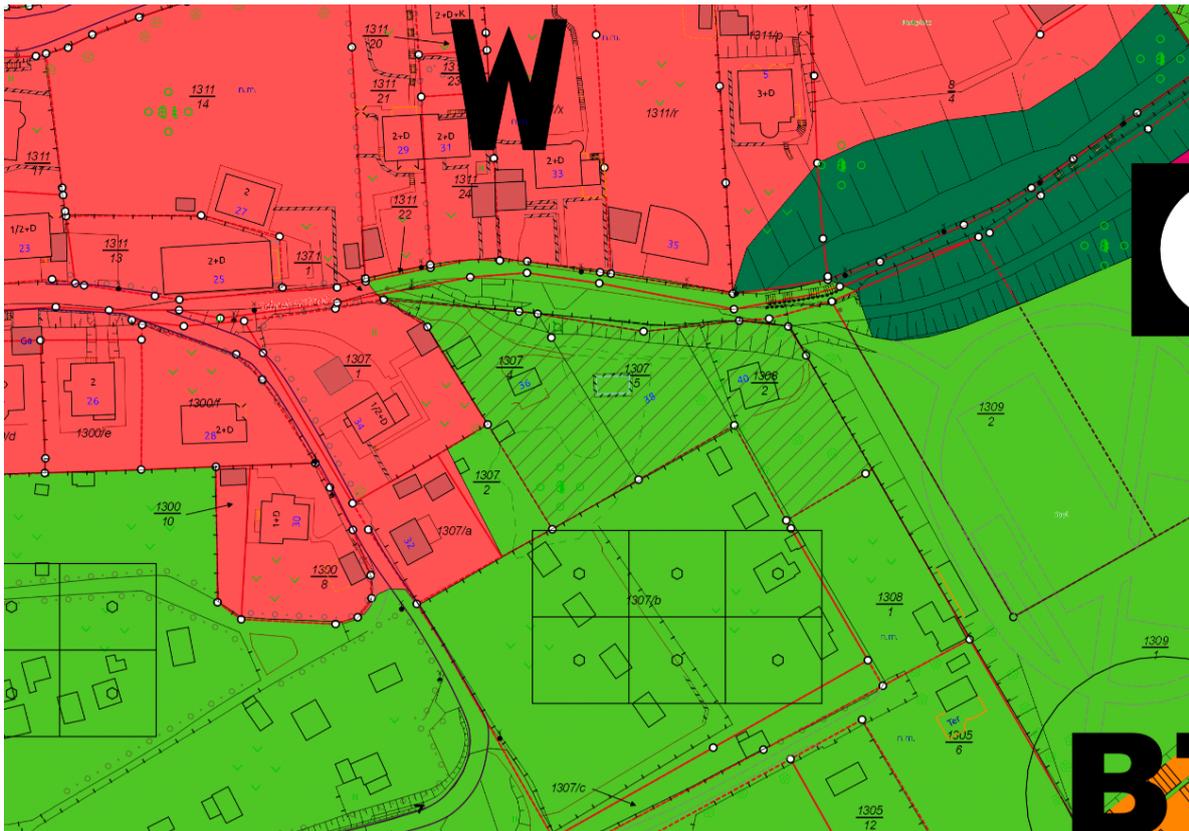


Foto Schreiberstraße 20-26 südlicher Teil (auf dieser Seite befindet sich der Geltungsbereich)

Der nördliche, gegenüberliegende Teil der Schreiberstraße besteht vorwiegend aus Wohnbebauung in Gestalt von Einzelhäusern und einem Doppelhaus.

Durch diese beidseitige Bebauung entlang der Schreiberstraße ist die einzubeziehende Fläche städtebaulich hinreichend durch den angrenzenden im Zusammenhang bebauten Innenbereich geprägt, um die Zulässigkeit der zukünftigen Vorhaben davon abzuleiten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Meißen stellt den Geltungsbereich der Satzung als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Da eine andere Innenbereichsnutzung nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Planausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.2 UVP-Pflicht

Durch die Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet, da diese nicht in Wohngebieten zulässig sind.

### 3.3 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 290 m südöstlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (FFH-Gebiet Nr. 171 „Triebischtäler“). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich in ca. 800 m Entfernung östlich des Satzungsgebietes (SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“). Durch die Entfernung vom Satzungsgebiet und die jeweils zwischen den Gebieten befindliche Bebauung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, sodass eine Betroffenheit der Schutzgebiete ausgeschlossen werden kann.

### 3.4 Fazit

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben.

## **4 Festsetzungsinhalte**

Zur Einordnung der vorgesehenen Einfamilienhäuser sind die überbaubare Grundfläche in Form von Baugrenzen sowie die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die somit umgrenzten drei Baufenster bilden eine Fläche von insgesamt 330 m<sup>2</sup> ab. Im Übrigen wird sich die geplante Bebauung im Baugenehmigungsverfahren nach dem Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch richten.

Ebenso erfolgt die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in Form des Pflanzgebotes für sechs standortgerechte, heimische Obstbäume sowie des Erhalts und gleichwertigen Ersatzes des Heckenbewuchses auf den Flurstücken 1307/4 und 1307/5 der Gemarkung Meißen.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung für die Bebauung im Geltungsbereich wird von der Schreberstraße aus über das Flurstück 1299 erfolgen. Für das Flurstück 1307/4 ist die notwendige Zufahrt bereits vorhanden. Für das Flurstück 1307/5 ist eine Zufahrt zu errichten. Für das Flurstück 1308/2 ist eine Zufahrt über die Schreberstraße und das städtische Flurstück 1299 bereits vorhanden und rechtlich gesichert.

Die Überfahrt über das städtische Flurstück 1299 ist für die Flurstücke 1307/4 und 1307/5 rechtlich zugunsten der geplanten Baugrundstücke zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist durch die beteiligten Flächeneigentümer vorzunehmen.

### **5.2 Schmutzwasser, Niederschlagswasser**

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung für die geplanten Wohngebäude erfolgt über das städtische Flurstück 1299 und Einleitung in den vorhandenen öffentlichen Abwasserkanal in der Schreberstraße. Eine Erschließung ist bereits teilweise erfolgt.

Die Überleitung über das städtische Flurstück 1299 ist für das Flurstück 1307/4 und 1307/5 rechtlich zugunsten der geplanten Baugrundstücke zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist durch die beteiligten Flächeneigentümer vorzunehmen.

Für das Flurstück 1308/2 liegt eine Eintragung vor.

### **5.3 Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser für die Baugrundstücke erfolgt über das städtische Flurstück 1299 aus der Trinkwasserleitung in der Schreberstraße. Eine Erschließung ist sowohl auf den Flurstücken 1307/4 als auch 1308/2 bereits erfolgt.

Die Überleitung über das städtische Flurstück 1299 ist für das Flurstück 1307/4 und 1307/5 rechtlich zugunsten der geplanten Baugrundstücke zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist durch die beteiligten Flächeneigentümer vorzunehmen.

Für das Flurstück 1308/2 liegt die Eintragung vor.

### **5.4 Löschwasser**

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 h verfügbar sein. Auf Höhe des Flurstücks 1307/5 befindet sich ein Unterflurhydrant in der Schreberstraße, über den die Löschwasserentnahme erfolgt.

## **5.5 Technische Medien**

Die Erschließung mit Strom ist von der Schreberstraße aus möglich und über Erdkabel im Bereich der jeweiligen Zufahrten vorzunehmen.

Die Erschließung mit Gas ist von der Schreberstraße aus möglich und ist im Bereich der jeweiligen Zufahrten vorzunehmen.

Die Überleitung über das städtische Flurstück 1299 ist für das Flurstück 1307/4 und 1307/5 rechtlich zugunsten der geplanten Baugrundstücke zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist durch die beteiligten Flächeneigentümer vorzunehmen.

## **5.6 Müll**

Für die Müllentsorgung sind an den Auffahrten ausreichend Standplätze in direkter Nähe der öffentlichen Straße vorzusehen.

## ***6 Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt***

### **6.1 Schutzgut Mensch**

Eine Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm- oder Abgasemissionen ist aufgrund der geplanten Nutzung für Wohnen und des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB nicht zu befürchten. Störende Lärmimmissionen aus der Umgebung des angrenzenden Innenbereiches sind nicht zu erwarten.

### **6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Der Geltungsbereich ist dadurch charakterisiert, dass er bisher vorwiegend als Wochenendhausgrundstück bzw. Freizeitgarten genutzt wird und somit als Garten- und Grabeland mit geringer Wertigkeit für die Belange des Arten- und Biotopschutzes einzustufen ist. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten.

### **6.3 Schutzgut Boden**

Im Geltungsbereich mit ca. 2552 m<sup>2</sup> Fläche werden drei Baufenster mit insgesamt 330 m<sup>2</sup> Fläche ausgewiesen (je Flurstück 11,5m x 9,5m) zzgl. Nebenanlagen zu je ca. 50 m<sup>2</sup>. Da die Flurstücke bereits auf insgesamt ca. 379 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt sind, beträgt die hinzukommende Versiegelung maximal 110 m<sup>2</sup>.

Durch die zusätzliche Versiegelung aufgrund der geplanten Bebauung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da wesentliche Funktionen wie u.a. Lebensraum, Wasserspeicherung und -filterung verlorengehen.

Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, eine flächensparende Bauweise, Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen wird der Versiegelungsgrad insgesamt minimiert. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fußwege, Park- und Hofflächen usw.).

Durch die festgesetzten Baufenster mit einer Fläche von je 110 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,13 (max. 13 % der Grundstücksfläche sind überbaubar), welche somit auch die Obergrenzen (GRZ von 0,2) für Kleinsiedlungsgebiete und Wochenendhausgebiete unterschreitet.

#### **6.4 Schutzgut Wasser**

Durch die geplante Baumaßnahme ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Schmutz- und Niederschlagswasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

#### **6.5 Schutzgut Klima / Luft**

Auf das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen durchgrünzten Bau- und Freiflächen innerhalb der lockeren Siedlungsstruktur keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Kulturdenkmale. Die denkmalgeschützte Jahnhalle befindet sich ca. 100m entfernt vom Geltungsbereich. Durch zwischenliegenden großen Baumbewuchs ergibt sich keine Sichtverbindung oder gar eine Sichtachse.

#### **6.7 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden werden entsprechend der Ausgleichsregelung nach § 34 Abs. 5 i.V.m. §§ 1a und 2a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

##### **Maßnahme A1: Anpflanzung von Bäumen**

Im Geltungsbereich der Satzung sind insgesamt sechs standortgerechte, heimische Obstbäume entsprechend der gekennzeichneten Standorte im Lageplan zu pflanzen.

##### **Maßnahme A2: Erhalt bzw. gleichwertiger Ersatz des Heckenbewuchses**

An den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1307/4 und 1307/5 der Gemarkung Meißen ist der Heckenbewuchs zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Da die Ausgleichsmaßnahmen jeweils nördlich der Baufelder festgesetzt sind, wird die Wirkung der Gebäude von der Schreiberstraße aus noch weiter vermindert.