

Sitzungsvorlage

Nr. 3.0-623/2022

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Technischer Ausschuss	27.09.2022	öffentlich	

Betreff: Beschluss zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Eigenheimen

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 15/2 der Gemarkung Mühlbach mit folgender Begründung das Einvernehmen nicht:

Der Standort befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist deshalb nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern sind nicht unter die zulässigen Vorhaben nach Absatz 1 im Außenbereich zulässig. In der Beurteilung als sonstige Vorhaben im Einzelfall nach Abs. 2 dürfen diese, die öffentliche Belange nach Absatz 3 nicht beeinträchtigen. Das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3

- Nr. 1: in dem es der Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht,
- Nr. 2: in dem es der Darstellung des Landschaftsplanes widerspricht, dass die Fläche als Teil des Biotopes 39 – Feuchtwiese in der Ortslage Mühlbach – ausweist,
- Nr.5: damit Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes beeinträchtigt,
- Nr. 6: Maßnahmen des Hochwasserschutzes gefährdet, die diese Fläche bereits bei einem HQ 20 vollständig überflutet darstellt und
- Nr.7: die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Sachverhalt:

Straßenbegleitend besteht in der Ortslage Mühlbach die Absicht, an der Frankenger Straße zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Das bezeichnete Baugrundstück wird im Rücken durch den Mühlbach begrenzt und durch ein namenloses Gewässer mittig durchquert, das in den Mühlbach entwässert. Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Grünfläche aus, was der im Landschaftsplan erfolgten Erfassung entspricht.

Der Standort befindet sich im Engbereich des Mühlbachtals, das nördlich durch einen baumbestandenen Hangbereich begrenzt wird. Entsprechend kann sich nach dieser Seite das Gewässer im Hochwasserfall nicht ausbreiten. Damit ist grundsätzlich die Gefahrensituation zu klären.

Nach dem Hochwasserereignis 2002 wurde im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestimmt, dass nach § 74 Gefahrenkarten und Risikokarten durch die zuständigen Behörden bis zum 22. Dezember 2013 zu erstellen sind, die dann bis zum 22. Dezember 2019 und dann alle 6 Jahre

zu überprüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren sind. Es gibt die Auskunft, dass bei der zuständigen Behörde, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mittelsachsen, diese Karten nicht vorliegen. Im Zuge der Erstellung des Hochwasserrisikomanagementplanes für die Gewässer II. Ordnung der Stadt Frankenberg/Sa. wurden über digitale Geländemodelle und in Bezugnahme von Gewässereinzugsbereichen Karten erstellt, die im Überblick die Flächenbetroffenheit bei verschiedenen Hochwasserständen wiedergeben. Hiervon ist die Planfläche bereits von einem geringen Hochwasserstand betroffen, da eben keine Fläche zur Wasserausbreitung zur Verfügung steht.

Die Möglichkeit der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist immer anzunehmen, was die Anwendung als sonstige Vorhaben im Einzelfall für Wohnbauvorhaben meist ausschließt.

Siehe die Pläne in der Anlage zur Verdeutlichung der Ausführungen.

keine finanziellen Auswirkungen

Bürgermeister

Amtsleiter

Anlage: zwei Lagepläne zum Sachverhalt