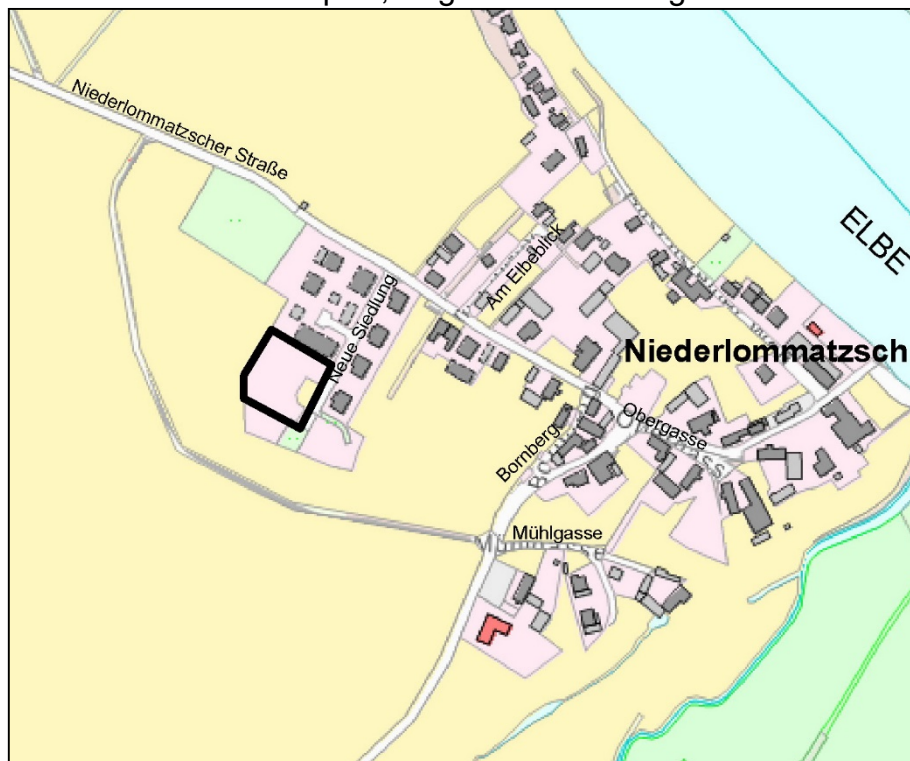


# Begründung zur Ergänzungssatzung

## Niederlommatszsch 2021

Entwurf vom 20.04.2021

Übersichtsplan, Lage im Gemeindegebiet



Kartengrundlage: Geoportal Sachsen / ALKIS

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
  - 1.1 Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen
  - 1.2 Verfahren
  
2. Anlass und Ziel der Satzung
  - 2.1 Anlass zur Aufstellung der Satzung
  - 2.2 Ziel der Satzungsaufstellung
  - 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Beschlusslage
  
3. Räumliche Lage und örtliche Situation
  - 3.1 Räumliche Lage
  - 3.2 Geltungsbereich
  - 3.3 Vorhandene Nutzung im Geltungsbereich
  
4. Übergeordnete Planungen
  - 4.1 Flächennutzungsplan
  - 4.2 Raumordnerische Belange
  
5. Erschließung
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Versorgung
  
6. Umweltschutz
  - 6.1 Umweltprüfung
  - 6.2 Naturschutz
  
7. Begründung der Festsetzungen
  
8. Wesentliche Auswirkungen der Satzung
  
9. Fotos vom Plangebiet / Luftbild

## 1. Rechtsgrundlagen

### 1.1 Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen

Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 ermächtigt die Städte und Gemeinden durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung bislang zum Außenbereich gehörende Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung richtet sich nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nach dem § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB und den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist die Prägung der betreffenden Fläche durch die angrenzenden Nutzungen und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Weiterhin dürfen keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet und Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt werden.

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Im Folgenden werden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Satzung gültigen Fassungen aufgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62).

### 1.2 Verfahren

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind für Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie Satz 2 BauGB maßgebend.

Die Satzung ist nach Beschluss im Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und erlangt dadurch Rechtskraft.

Im unmittelbaren Anschluss an die Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Eine Genehmigung der Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich.

Für Ergänzungssatzungen besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Ergänzungssatzung muss kein Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB und keine Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB beigefügt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

## **2. Anlass und Ziel der Satzung**

### 2.1 Anlass zur Aufstellung der Satzung

Für den Planbereich liegt eine Klarstellungssatzung der Gemeinde Zehren vom 07.08.1997 über den im Zusammenhang bebauten Bereich im Ortsteil Niederlommatszsch vor sowie eine Ergänzungssatzung der Gemeinde Diera-Zehren vom 07.07.2009, welche zwei angrenzende Grundstücke in den Bereich der Klarstellungssatzung einbezieht. Die nun einzubeziehenden Flurstücke grenzen unmittelbar an diesen Bereich der Klarstellungssatzung und der Ergänzungssatzung von 2009 an.

Für die einzubeziehenden Flurstücke bestand ebenso wie für die benachbarten, inzwischen bebauten Flurstücke die Absicht, sie im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Wohngebäuden zu bebauen. Dieser Plan kam aus wirtschaftlichen Gründen nur teilweise zur Ausführung. Für die fraglichen Grundstücke wurde die verkehrliche und stadttechnische Erschließung fertig gestellt und ihnen in dieser Hinsicht der Charakter von Wohnbauland verliehen; die Errichtung der eigentlichen Wohngebäude unterblieb jedoch.

Da es gegenwärtig konkrete Nachfragen zur Realisierung von Wohnbauten in diesem Bereich gibt, und es auch im öffentlichen Interesse liegt, dem Bevölkerungsschwund auf dem Lande zu begegnen und jungen Familien die Ansiedlung in Niederlommatszsch zu ermöglichen, macht sich eine teilweise Re-Aktivierung dieser geplanten Wohnbebauung, zumindest in unmittelbarer Nachbarschaft und zur Abrundung der vorhandenen Bebauung, erforderlich. Weitere Grundstücke, die ursprünglich ebenfalls bebaut werden sollten, deren Erschließung jedoch nicht so weit vorangetrieben ist und die weit in den Außenbereich hineinragen (jenseits des südlichen Wirtschaftsweges), werden davon ausgeschlossen.

### 2.2 Ziel der Satzungsaufstellung

Zur Schaffung von Baurecht wird die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes mit dem Planungsinstrument Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB favorisiert. Die Voraussetzung der Prägung der betreffenden Fläche durch die angrenzenden Nutzungen ist durch die sich im Norden und Osten anschließende Wohnbebauung gegeben. Ziel der Satzung ist die Schaffung von Baurecht für 2 Eigenheime.

### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Beschlusslage

Bis auf das Flurstück 90/28 der Gemarkung Niederlommatszsch (Gemeindeeigentum) befinden sich alle Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung in Privatbesitz. Der Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 22.03.2021 gefasst (Beschluss-Nr. 26-03-2021).

## **3. Räumliche Lage und örtliche Situation**

### 3.1 Räumliche Lage

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Niederlommatszsch an der Straße „Neue Siedlung“. Es wird im Norden und Osten von Wohnbebauung eingerahmt; im Süden wird es durch einen Wirtschaftsweg von der freien Landschaft getrennt, im Westen wird es durch einen Heckenstreifen von einer offenen Weidefläche abgegrenzt. Es wird im Osten von der Erschließungsstraße „Neue Siedlung“ tangiert.

### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 90/18; 90/19; 90/31; 90/29 sowie Teile von 90/20; 90/21 und 90/28 der Gemarkung Niederlommatsch.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 2.130 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Vorhandene Nutzung im Geltungsbereich

Die Fläche ist gärtnerisch gestaltet und wird intensiv genutzt. Es handelt sich um eine gepflegte Rasenfläche im Anschluss zweier Eigenheime. Der Zierrasen wird zur Erschließungsstraße hin durch eine dichte Reihe von Nadelbäumen abgegrenzt (offenbar als Sichtschutz), deren Spitzen bereits gekürzt wurden. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein gepflasterter Wirtschaftsweg.

Die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche im Norden und Osten ist geprägt durch Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden mit 1 bis 2 Vollgeschossen. Das Satteldach stellt die dominierende, ortstypische Dachform dar.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat hat in der GR-Sitzung vom 26.04.2021 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes beschlossen. Gegenwärtig existieren für die Gemeinde keine derartigen Planungen.

### 4.2 Raumordnerische Belange

#### Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 30.08.2013 besteht für die Gemeinde Diera-Zehren keine zentralörtliche Einstufung. Wichtige Zielsetzungen des LEP werden bei der Satzung berücksichtigt. Mit der Satzung sollen:

- eine geordnete und angemessene, bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der Eigenentwicklung ermöglicht werden,
- den Zielen Z 2.2.1.6 (Eigenentwicklung) und Z 2.2.1.9 (Vermeidung der Zersiedlung) des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden,
- sowie die Belange des Naturschutzes durch eine adäquate Eingriffs-Ausgleichsregelung in die Planung eingestellt werden.

"Da die Satzungen nach §34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören, bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere auch hinsichtlich der „Abrundung“ des Innenbereiches. " (LEP 2013 S. 60) Demnach muss das Ziel Z 2.2.1.4 (Festsetzung neuer Baugebiete) nicht berücksichtigt werden.

#### Regionalplanung

Die im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge (in Kraft getreten am 17.09.2020) enthaltenen raumordnungsrechtlichen Aussagen wurden bei der Planung berücksichtigt. In dessen Karte 2 – Raumnutzung – ist das Plangebiet weder als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (gelbe Farbe) noch als sonstiges Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dargestellt. Laut Karte 3 – Kulturlandschaft - befindet es sich im „sichtexponierten Elbtalbereich“. Das Plangebiet berührt jedoch keinen der dargestellten Sichtpunkte, die gemäß Z. 4.1.2.3 freizuhalten sind. Auch die Festsetzung einer niedrigen, maximal ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Satzungsbereich sichert, dass es zu keiner überragenden oder Sichtachsen verstellenden Bebauung kommt.

Aus den übrigen Festlegungskarten des Regionalplanes, zum Beispiel „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“ oder „Boden- und Grundwassergefährdung“, ist keinerlei Konfliktpotential mit der beabsichtigten Satzung erkennbar. Ebenso werden die „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“ (Karte C im Anhang des Regionalplanes) vom Geltungsbereich der Satzung nicht berührt.

## **5. Erschließung**

### 5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist über die öffentliche Straße „Neue Siedlung“ gegeben.

Um beiden geplanten Wohngebäuden einen gleichberechtigten Zugang zur Erschließungsstraße zu gewähren, ist eine Grundstücksneuordnung vorgesehen.

Der künftige Zuschnitt der Flurstücke ist im Lageplan zur Satzung dargestellt.

Da die endgültige Nutzung der einzubeziehenden Grundstücke der der angrenzenden Grundstücke gleicht, ist eine negative Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Verkehr nicht zu erwarten.

### 5.2 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH (WRG) sichergestellt.

Die Entsorgung des im Satzungsgebiets anfallenden Schmutz- und Regenwassers kann durch Anschluss an die Ortskanalisation sichergestellt werden; die dazu erforderlichen Kanäle (RW/SW) liegen bereits in der angrenzenden öffentlichen Straße.

Die Energieversorgung ist durch einen Anschluss an das bestehende Netz der SachsenEnergie (ENSO) möglich.

Hinsichtlich Telekommunikation ist ein Anschluss an die bestehenden Telekommunikationsanlagen möglich.

## **6. Umweltschutz**

### 6.1 Umweltprüfung

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP nach Maßgabe des UVPG oder des Landesrechts unterliegen, nicht begründet. Ebenso wird kein Schutzgut i. S. der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie beeinträchtigt.

Da aufgrund der im Baugesetzbuch festgelegten Einschränkung der Anwendungsbereiche für eine Ergänzungssatzung keine europarechtlich relevanten Umweltauswirkungen auslöst werden, besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bodenschutz und die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), die durch die Satzung berührt werden, werden nach den allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebots berücksichtigt.

### 6.2 Naturschutz

Mit der Satzung sollen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Beurteilung der Bauflächen nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Das mit der Satzung neu zu schaffende Baurecht hat Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad im Satzungsgebiet.

Mit der Ergänzungssatzung wird die Einbeziehung der gegenwärtigen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB in den Innenbereich nach § 34 BauGB geregelt. Dies ermöglicht eine Neuversiegelung von Flächen und verursacht naturschutzrechtliche Eingriffe, die entsprechend ihres Umfangs einen Eingriffsausgleich (nach § 1a Abs. 3 BauGB) erfordern. Durch Festsetzungen in der Satzung wird dieser Eingriff bereits auf das absolut notwendige Maß reduziert, so dass auf einen weiteren Ausgleich, der ohnehin nicht im Satzungsgebiet erfolgen kann, verzichtet wird.

## **7. Begründung der Festsetzungen**

### **Bauliche Nutzung**

Durch die Ergänzungssatzung „Niederlommatsch 2021“ wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um eine 2.130 m<sup>2</sup> große Fläche ergänzt.

Innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich, nach Erlangung der Rechtswirksamkeit der Satzung, die Zulässigkeit der Bebauung nach § 34 BauGB. Das heißt, die künftige Bebauung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hinsichtlich der Nutzung ist in der näheren Umgebung eine reine Wohnbebauung vorhanden. Diesem Charakter der angrenzenden Siedlungsbebauung wird Rechnung getragen und eine reine Wohnbebauung im Sinne des § 3 BauNVO für das Satzungsgebiet festgelegt. Dies verhindert künftige Nachbarschaftskonflikte und negative Auswirkungen der Satzung.

### **Gestaltung**

Die Bau- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Grundstücke und der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Neue Siedlung“ fungieren dabei als maßstabbildende Bebauung und verleihen der Ergänzungsfläche eine ausreichende Prägung, insbesondere hinsichtlich Baukörperform und -größe. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO werden als nicht erforderlich erachtet und deshalb in der Satzung nicht getroffen.

Die Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude muss sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Lediglich zur Klarstellung wird nochmals die zulässige Geschossigkeit in § 2 Abs. 3 der Satzung explizit festgesetzt.

### **Schutz des Bodens**

Durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den Innenbereich wird die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 Abs. 1 BauGB ermöglicht, was unvermeidbar mit einer Inanspruchnahme von Boden und dessen Versiegelung verbunden ist.

Dem Schutzgut Boden Rechnung tragend, soll dieser Eingriff mit der Festlegung in § 4 auf ein Mindestmaß beschränkt und seine Auswirkungen minimiert werden.

## **8. Wesentliche Auswirkungen der Satzung**

### **Baurechtliche und allgemeine Auswirkungen**

Durch die Ergänzungssatzung wird eine 2.130 m<sup>2</sup> große Fläche der Gemarkung Niederlommatsch, die bislang als Außenbereich gilt, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Durch die rechtsbegründende Wirkung der Satzung werden diese bislang nicht bebaubaren Außenbereichsflächen zu Flächen des Innenbereiches. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich durch den § 34 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO.

Mit der Ergänzungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 0,2 ha erweitert. Diese Erweiterung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine abschließende Bebauung des Siedlungsbereiches darstellt, welche die bereits vorhandene Infrastruktur ausnutzt.

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine nicht kompensierbare Beeinträchtigung von Schutzgütern.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben begründet, die im Sinne der Gesetzlichkeiten zur Umweltverträglichkeitsprüfung einer Überprüfung bedürfen.

#### Verkehr

Durch die Ergänzungssatzung wird die Errichtung von 2 Eigenheimen ermöglicht. Dies wird zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und den Verkehrsfluss auf der Ortsverbindungsstraße „Niederlommatscher Straße“ und der kommunalen Straße „Neue Siedlung“ nicht beeinträchtigen.

Durch die Bautätigkeiten kann es zu einer minimalen vorübergehenden Beeinträchtigung aufgrund erhöhten Schwerlastverkehrsanteils auf den genannten Straßen kommen.

#### Immissionsschutz

Durch den Charakter des Vorhabens bedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Im näheren Umfeld befinden sich keine Nutzungen mit besonderer Schutzwürdigkeit. Von den Nutzungen der näheren Umgebung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu erwarten.

Der nördlich gelegene Spielplatz wird nur temporär genutzt und hat keinen Einfluss auf die geplante Wohnbebauung.

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den Innenbereich und die Errichtung zweier Eigenheime sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden unvermeidbar. Die Grundfläche der künftigen Gebäude ist als versiegelt anzusehen und geht dem Naturhaushalt verloren. Ein Ausgleich ist in dem kleinflächigen Satzungsgebiet nicht möglich. Mit den in § 3 der Satzung festgesetzten Maßnahmen können jedoch die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zumindest minimiert werden.