



Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Einbeziehungssatzung

„Südstraße“

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Reichsstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf

Tel.: 03586 - 7630

info@ebersbach-neugersdorf.de

www.ebersbach-neugersdorf.de

Bearbeitung:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung
Regionalmanagement**

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach

Tel.: 035872 - 41910

post@neuland-oppach.de

www.neuland-oppach.de

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung.....	3
2	Verfahren	3
3	Planungsvorgaben.....	4
4	Räumlicher Geltungsbereich	4
5	Erschließung.....	6
6	Begründung der Festsetzungen	7
7	Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange	7
8	Sonstige Hinweise	8
9	Rechtsgrundlagen.....	9

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist das geplante Bauvorhaben der Eigentümer des Flurstücks 2638 der Gemarkung Ebersbach, auf dieser Fläche das bestehende Wochenendhaus durch einen Neubau für Wohnzwecke zu ersetzen. Bei der Planung des Vorhabens hinsichtlich Größe und Gestaltung soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und die Lage am Ortsrand entsprechend berücksichtigt werden. Die Schaffung von Wohnbauflächen in Verbindung mit einer Einbindung in die vorhandene Ortsstruktur entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt.

Das betreffende Flurstück ist derzeit dem Außenbereich zugeordnet und schließt sich unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ebersbach an. Die Erschließung ist gesichert.

Um Baurecht für den geplanten Ersatzneubau zu schaffen, soll das Flurstück in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden. Nach Prüfung verschiedener Planungsinstrumente hat sich die Stadt Ebersbach-Neugersdorf für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als geeignetes Instrument zur Herstellung von Baurecht entschieden. Die Wahl des Instruments wurde mit der Bauaufsicht des Landkreises Görlitz diskutiert und abgestimmt.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung wurde am 25.10.2021 durch den Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf beschlossen.

2 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist an verschiedene planungsrechtliche Voraussetzungen gebunden. So muss gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegen, in welchen die Außenbereichsfläche einbezogen werden soll. Dies ist gegeben, da das Plangebiet im Norden unmittelbar an die zusammenhängend bebaute Ortslage Ebersbach angrenzt. Weiterhin muss die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Aufgrund der auf dem Flurstück vorhandenen Bebauung ist diese Prägung gegeben. Zudem ist die zukünftige Bebauung mit Blick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ablesbar. Alle weiteren Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor:

- (1) Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Satzung ist damit für die Umsetzung des FNP erforderlich und entspricht dem Willen der Stadt. Die Erschließung ist gesichert.
- (2) Die geplante Wohnbaunutzung gehört nicht zu den Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- (3) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), da es weder im Satzungsgebiet noch in der näheren Umgebung entsprechende Gebiete gibt.
- (4) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, da es sich um eine geplante Nutzung für Wohnzwecke handelt.

Das Verfahren zur Einbeziehungssatzung richtet sich gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Daher sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Von einem frühzeitigen Beteiligungsschritt darf abgesehen werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist der Satzung eine Begründung beizufügen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind jedoch vollumfänglich zu berücksichtigen.

3 Planungsvorgaben

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und damit verbundenen geringen Möglichkeiten der baulichen Entwicklung ist eine raumordnerische Relevanz für die Fläche nicht gegeben. Dennoch stimmt die Satzung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung überein:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013: Durch Umnutzung einer bereits bebauten Fläche werden keine neuen Flächen für die geplante Wohnbebauung in Anspruch genommen (G 2.2.1.1). Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch vermieden (Z 2.2.1.9).
- Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2010: Für das Plangebiet sind keine spezifische Zielstellungen formuliert. Es liegt nicht im Bereich festgelegter Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Ebersbach (wirksam seit Bekanntmachung am 01.06.2007) ist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein und entspricht damit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt.



Weitere Planungen, Satzungen oder Konzeptionen mit Relevanz für das Satzungsgebiet sind keine vorhanden.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Ebersbach-Neugersdorf)

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Ebersbach der Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Er hat eine Größe von 465 m² und umfasst das Flurstück 2638 der Gemarkung Ebersbach.

Im Norden grenzt das Flurstück an Wohnbebauung mit Gärten (Flurstück 2637) und im Osten an die Südstraße mit angrenzender Kleingartenanlage (Flurstück 2644). Richtung Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Flurstück 2643/1).

Das Gelände liegt etwa 390 m über dem Meeresspiegel am Fuße des Schlechteberges (485 m) und steigt von Nordwest nach Südost etwa 4 m an.

Auf dem Flurstück befindet sich ein eingeschossiges Wochenendhaus aus den 1960er Jahren, das aufgrund der Hanglage voll unterkellert ist. Der Kellerbereich ist massiv und das Erdgeschoss in

Holzbauweise ausgeführt. Die Freiflächen sind teilweise gärtnerisch gestaltet bzw. Wiesenflächen. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich. Neben einem größeren Nadelgehölz sind drei Laubgehölze (Gemeine Esche) auf der Grenze zu den benachbarten Landwirtschaftsflächen vorhanden.



Abb. 2: Lage Satzungsgebiet (Quelle: GeoSN 2022)



Abb. 3: Lage Satzungsgebiet (Quelle: RAPIS 2022)



Abb. 4: Blick von Südost



Abb. 5: Blick von Südwest

Die nördlich anschließende Wohnbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und Sattel- oder Walmdächern.

Denkmalgeschützte Objekte im Satzungsgebiet und in Sichtbeziehung dazu sind keine vorhanden. Auch archäologische Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

5 Erschließung

Das Satzungsgebiet ist im Osten an die Südstraße angebunden, über welche die verkehrliche Erschließung gesichert ist. Die Straße befindet sich im Eigentum der Stadt, eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche bis zum Flurstück 2638 wurde in die Wege geleitet. Im Bereich des Satzungsgebietes ist die Straße sehr schmal und nicht asphaltiert, für die Gewährleistung von Rettung (Feuerwehr, Krankenwagen) aber zweckmäßig nutzbar. Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Satzungsgebiet an die Versorgung mit Strom und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung angeschlossen. Zusätzliche Medien (Gas, Telekommunikation) sind über die Heranführung von Hausanschlüssen aus den vorhandenen Hauptkanälen in der weiter nördlich verlaufenden Südstraße möglich.

Hinsichtlich des Trinkwasseranschlusses ist zu prüfen, ob die Dimension der letzten ca. 11 m AW-Leitung (AW 15) ausreichend ist. Üblich für ein dauerhaft genutztes Eigenheim ist mind. eine AW 25, so dass ggf. die Trinkwasser-Hausanschlussleitung auszuwechseln oder umzuverlegen ist.

Anfallendes Regenwasser wird bislang auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert oder verdunstet bzw. selbst genutzt. Aufgrund der nur geringfügig zusätzlich geplanten Versiegelung wird dies als Vorzugslösung auch weiterhin empfohlen. Dabei ist eine schadlose Versickerung zu gewährleisten. Die Versickerungsmöglichkeit ist abhängig von den Untergrundverhältnissen und muss ebenso wie die Schadlosigkeit der Versickerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Bei unzureichender Versickerungsmöglichkeit sind geeignete Bauweisen für eine geregelte Sammlung des Niederschlagswassers bzw. dessen Versickerung einzusetzen. Dabei ist ausreichender Abstand der Unterkante der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand gemäß DWA-A 138 einzuhalten (weitere Hinweise s. Kap. 8).

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) im Satzungsgebiet ist gegenwärtig nicht gegeben, da diese weder aus dem Trinkwasserleitungsnetz noch aus den Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr sichergestellt werden kann. Lediglich der Personenschutz kann unter den gegebenen Bedingungen gewährleistet werden. Der darüberhinausgehende Sachschutz wird durch den Bauherrn selbst erbracht. Vorzugslösung ist der Einbau einer Löschwasserzisterne auf dem Grundstück. Der entsprechende Nachweis über einen ausreichenden Löschwasservorrat ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Auch wenn die SOWAG mbH nicht zur Bereitstellung von Löschwasser verpflichtet ist, gewährleistet der Zweckverband „Oberlausitzer Wasserversorgung“ die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen der gegebenen Kapazität.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über das nördlich verlaufende Teilstück der Südstraße. Hier werden die Abfallsammelbehälter zur Abholung bereitgestellt. Die Zugänglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist sichergestellt.

6 Begründung der Festsetzungen

Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund der Einbeziehung in den Innenbereich nach § 34 BauGB richtet, ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Grundstücksfläche durch die nördlich anschließende Wohnbebauung vorgegeben.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen jedoch einzelne zusätzliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Davon macht die Stadt Ebersbach-Neugersdorf in geringem Umfang Gebrauch durch Festsetzung

- der zulässigen Firsthöhe auf 5,80 m über dem in der Karte festgesetzten Höhenbezugspunkt (Oberkante Straße in der Mitte der erschließungsseitigen Flurstücksgrenze) und
- von Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mind. 22°.

Damit soll sichergestellt werden, dass das Neubauvorhaben der vorhandenen Bebauungsstruktur im Wesentlichen entspricht und nicht als störend für das Landschaftsbild am Ortsrand empfunden werden kann.

7 Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange

Bestand und wesentliche Auswirkungen

Naturräumlich wird das Satzungsgebiet dem Östlichen Oberlausitzer Bergland zugeordnet. In der sächsischen Biotop- und Landnutzungskartierung ist es als Kleingartenanlage und im südwestlichen Randbereich als Wirtschaftsgrünland dargestellt. Entsprechend gestaltet sich die Biotopausstattung. Die Grünflächen werden als Garten- und Wiesenfläche genutzt und sollen als solche auch weiterhin genutzt werden. Neben einem älteren Nadelbaum sind auf der Grundstücksgrenze zur benachbarten Landwirtschaftsfläche drei jüngere Laubbäume (Gemeine Esche) vorhanden. Die Laubbäume sollen erhalten bleiben bzw. bei Entnahme gleichwertig innerhalb des Grundstücks ersetzt werden. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder seltener Pflanzen- und Tierarten liegen aufgrund der bisherigen Nutzung keine vor. Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesetzlich geschützte Biotope, etc.) und des EU-weiten Netzes Natura 2000 (Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) sind im Satzungsgebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden. Daher hat die Satzung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope und Schutzgebiete.

Durch Umnutzung einer erschlossenen, bisher für Wochenendwohnen genutzten Fläche hin zu einer dauerhaft für Wohnzwecke genutzten Fläche werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Mit Umsetzung des geplanten Bauvorhabens kommt es zudem nur zu einer geringfügig höheren Bodenversiegelung, da der Ersatzneubau überwiegend auf der Grundfläche der bisherigen Bebauung realisiert werden soll.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Spree, die ca. 350 m westlich des Plangebietes in nordöstliche Richtung fließt. Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht festgesetzt. Im Plangebiet befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich mit Überlauf auf die umliegenden Vegetationsflächen.

Im Untergrund steht oberflächennah elsterkaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm an, der im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist, als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren ist und als Grundwasserstauer wirkt. Die darauf ausgebildeten Böden (Stauwasserböden, stark lehmiger Sand) können die Versickerung von Niederschlagswasser stark verzögern. Bislang wird anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert oder verdunstet bzw. selbst

genutzt. Auch künftig soll die Entwässerung der überbauten Flächen über Rückhaltemaßnahmen (Versickerung, Verwertung) innerhalb des Baugrundstücks erfolgen, wobei im Falle der Versickerung deren Schadlosgkeit zu gewährleisten ist. Bei unzureichender Versickerungsmöglichkeit aufgrund der oben beschriebenen Bodenbeschaffenheit sind geeignete bauliche Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser einzusetzen (z.B. Rigole, Zisterne). Aufgrund der geplanten nur geringfügig zusätzlichen Versiegelung und Wasserrückhaltung auf dem Grundstück ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers unerheblich.

Aufgrund der geringen Größe des Satzungsgebietes sowie der starken Durchgrünung der Fläche und Umgebung sind Auswirkungen auf das Standortklima und die Luftqualität ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Ortsbild ist durch ländliche Strukturen mit einerseits landwirtschaftlich genutzten Flächen und andererseits einer lockeren Bebauung mit niedrigen Bauhöhen, geringem Versiegelungsgrad und starker Durchgrünung geprägt. Der geplante Ersatzneubau fügt sich in Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein und sichert durch die festgesetzte Pflanzung einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen und den Anfall von Oberflächenwasser zu minimieren, sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung wird die Pflanzung eines standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbaums je angefangener 400 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer, der zugleich die dauerhafte Pflege und Unterhaltung absichert.

Die vorhandenen drei Laubbäume zur offenen Landschaft hin bleiben erhalten oder werden gleichwertig ersetzt.

8 Sonstige Hinweise

Archäologische Funde

Für Bodenfunde, die im Rahmen der Bauarbeiten festgestellt werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG die Meldepflicht gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Baugrunduntersuchungen

Vor Baubeginn wird die Durchführung standortkonkreter und auf die Bauaufgabe ausgerichteter Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen. Die Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang sind gemäß § 15 SächsKrWBodSchG dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht zudem die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweis-, Fach- und Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen an die zuständige Behörde (LfULG). Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für das Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

Kampfmittelfunde

Das Bauvorhaben liegt im ehemaligen Kampfgebiet, es ist jedoch für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. In der Vergangenheit traten auf der beantragten Fläche und deren

Umgebung keine Kampfmittelfunde auf. Es bleibt dem Bauherrn freigestellt, auf eigene Kosten vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenvorsorge durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Dennoch kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich Radonzutritt erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können.

Daher wird zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon aus dem Baugrund empfohlen, bei Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit Aufenthaltsräumen ist die Erforderlichkeit entsprechender Maßnahmen ebenfalls zu prüfen.

Allgemeine Hinweise enthält die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>). Fragen beantwortet die Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Tel. 0371 /46124-221, Fax. 0371 /46124-229
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful, www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html

Ver- und Entsorgung

Bei Umsetzung des Vorhabens sind die anerkannten Regeln der Technik, erforderliche Sicherheitsabstände, Hinweise zur Bauausführung, zeitliche Fristen und weitere Vorgaben der Träger von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Trink-/ Abwasser, Strom, Gas, Telekom, etc.) zu beachten.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)