



**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 .....	6
7	Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange .....	6
8	Rechtsgrundlagen.....	8

## 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 müssen entsprechend der Regelung in § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aufgrund des auf dem Flurstück vorhandenen Gebäudes und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist diese Prägung gegeben. Alle weiteren Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor:

- (1) Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sind und sich der geplante Ersatzneubau in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll. 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

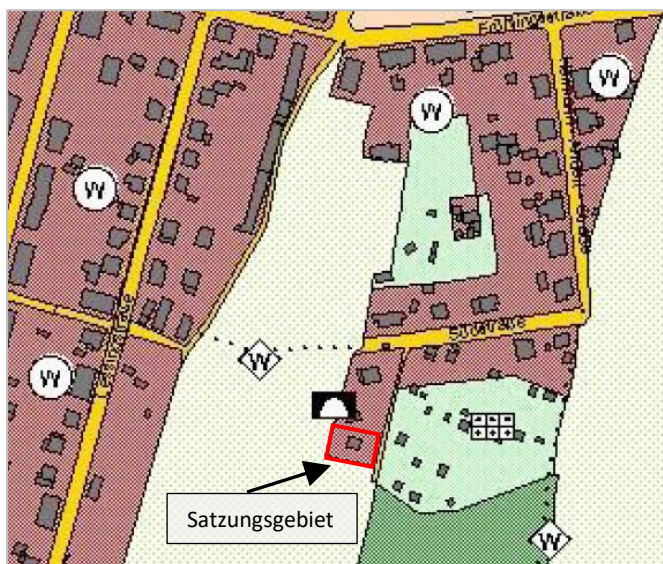
#### Landesentwicklungs- und Regionalplanung

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 m<sup>2</sup> 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 Entsorgung von Schmutzwasser angeschlossen. Zusätzliche Medien (Gas, Telekommunikation) sind über die Heranführung von Hausanschlüssen aus den vorhandenen Hauptkanälen in der weiter nördlich verlaufenden Südstraße möglich.

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. Die Versickerungsmöglichkeit ist abhängig von den Untergrundverhältnissen und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Bei unzureichender Versickerungsmöglichkeit sind geeignete Bauweisen für eine geregelte Sammlung des Niederschlagswassers bzw. dessen Versickerung einzusetzen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschatz) 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.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Südstraße.

## 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.

Anfallendes Regenwasser wird auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert oder verdunstet bzw. selbst genutzt. Auch künftig soll die Entwässerung der überbauten Flächen über Rückhaltmaßnahmen (Versickerung, Verwertung) innerhalb des Baugrundstücks erfolgen. Da die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit stark verzögert sein kann (Stauwasserböden, stark lehmiger Sand), sind bei unzureichender Versickerungsmöglichkeit 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 m<sup>2</sup> 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 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)