

PLANUNG:

**1. Änderung
der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung
der Stadt Dommitzsch**

„Erweiterung Mahlitzscher Weg“

PLANAUFSTELLENDEN KOMMUNE:

Stadt Dommitzsch
Markt 1
04880 Dommitzsch

Begründung

VERFAHRENSSTAND:

Entwurf

BEARBEITERIN:

Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

BÜRO:

IBS GmbH

Pehritzsch

Mühlweg 12

04838 Jesewitz

Tel.: 034241 / 52 68 13

Fax: 034241 / 52 68 14

Inhalt

1. Plangrundlage	3
2. Bereich der Änderung - Allgemeines	3
3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung	3
4. Rechtsgrundlage	4
5. Vorbereitende Bauleitplanung	4
6. Verfahren	4
7. geplante Änderungen	5
7.1 Änderungen im Satzungstext	5
7.2 Änderungen im Lageplan	6
8. Umweltprüfung – Umweltbericht	7
9. Erschließung	7

1. Plangrundlage

Mit dieser 1. Änderung soll die seit 01.10.2003 rechtswirksame Satzung der Stadt Dommitzsch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Erweiterung Mahlitzscher Weg“ geändert werden.

2. Bereich der Änderung - Allgemeines

Der Planbereich des Satzungsgebietes befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Dommitzsch in der Gemarkung Dommitzsch auf der Flur 5.

Betroffen von der 1. Änderung ist das gesamte Satzungsgebiet mit den Flurstücken 115/2 (teilweise), 115/3, 116/1 (teilweise), 117/1 (teilweise), 119/11, 119/18 (teilweise) und 119/19 (teilweise).

Das Plangebiet ist ca. 0,99 ha groß. In der Begründung der bisher rechtswirksamen Satzung waren 0,72 ha angegeben. Die eigentliche Planfläche wurde durch die Änderung nicht vergrößert. Die Abweichung entstand durch das Flurstück 119/11, welches sich im Eigentum der Stadt Dommitzsch befindet und einen Grünstreifen beinhaltet. Des Weiteren war der Lageplan der alten Satzung nicht ganz maßstäblich mit einigen Ungenauigkeiten.

Alle Ausführungen in dieser Begründung beschreiben nur die geplanten Änderungen der Satzung.

3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

An die Stadt sind Bauwillige herangetreten, welche Gebäude mit geringeren Dachneigungen bauen wollen, die von der geltenden Satzung abweichen. Ein entsprechender Vorbescheid wurde von den Antragstellern eingereicht. Dieser wurde vom Bauordnungsamt des Landkreises abgelehnt, da eine Abweichung von den festgesetzten Dachneigungen die Grundzüge der Planung berührt und damit eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich ist.

Des Weiteren sind einige Festsetzungen zur Gestaltung enthalten, die aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich sind.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurde von dem geschaffenen Baurecht am Standort kein Gebrauch gemacht. Die Bauweise soll den ortstypischen Charakter widerspiegeln, wobei jedoch auch neue Bauformen im Jahre 2021 ermöglicht werden sollten. Dem individuellen Stil der Bauherren in einer Wohnbebauung soll zukünftig auch berücksichtigt werden. Auch die prägende Umgebungsbebauung spricht nicht gegen die geplanten Änderungen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dommitzsch entschieden, die Satzung entsprechend zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Dommitzsch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten

Ortsteil „Erweiterung Mahlitzscher Weg" wurde in der Stadtratssitzung am 08.03.2021 gefasst.

Mit der Satzungsänderung sollen folgende Ziele angestrebt werden:

- Änderung der Geschossigkeit
- Erweiterung der Baugrenzen
- Wegfall der vorgeschriebenen Firstrichtungen
- Erweiterung von Stellplatzmöglichkeiten
- Ergänzungen der Straucharten zur Randeingrünung
- Erweiterung des zulässigen Dachneigungsbereiches
- Wegfall der vorgeschriebenen Fassadenfarben

4. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung der Satzung der Stadt Dommitzsch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Erweiterung Mahlitzscher Weg" erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Dommitzsch verfügt über einen genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Die Satzungsplanfläche ist darin als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Festsetzungen dieser Satzung entsprechen den Darstellungen des FNP.

Für die Planfläche dieser Satzung existiert kein anderer Bebauungsplan mit verbindlichem Baurecht.

6. Verfahren

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die sogenannte Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie bietet sich an, wenn die vorhandenen Erschließungsanlagen noch nicht voll ausgelastet sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB und nach den Festsetzungen dieser Satzung. Voraussetzung dabei ist, dass die einzubeziehenden

Flächen durch die angrenzende Bebauung geprägt sind, d.h. sie muss einen städtebaulichen Rahmen bilden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, sie dürfen weiterhin keine Vorhaben vorbereiten, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete) hervorrufen.

Diese genannten Bedingungen wurden mit der rechtswirksamen Satzung erfüllt. Durch die geringen Änderungen werden keine Sachverhalte geschaffen, die die genannten Bedingungen wesentlich beeinträchtigen.

Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Diese Vorschriften werden auch für die Änderung angewendet.

7. geplante Änderungen

7.1 Änderungen im Satzungstext

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Das Datum der des dazugehörigen Lageplanes wurde entsprechend aktualisiert. Zwischenzeitlich wurde Grundstücksteilungen im Plangebiet vorgenommen. Die Flurstücke wurden fortgeschrieben.

§ 2 Festsetzungen:

Zu 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB):

Die Geschossigkeit soll von ein auf maximal zwei Vollgeschosse geändert werden. Damit sollen auch evtl. Stadtvillen möglich sein.

Um die zukünftigen Gebäude am Ortsrand nicht maßgebend über die umliegende Bebauung hinausragen zu lassen und damit das Landschaftsbild nicht wesentlich zu beeinträchtigen, wurde eine maximale Firsthöhe von 10 m über die jeweils im Baubereich angrenzende Erschließungsstraße aufgenommen.

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

Zu 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden in der Tiefe um 5 m erweitert. Das Baufenster ist damit 20 m tief. Die Abstände zur Straße (5 m) sind unverändert. Damit sollen den künftigen Bauherren mehr Spielraum für eine mögliche Bebauung eingeräumt werden.

2.3 Firstrichtung

Die vorgeschriebenen Firstrichtungen sollen entfallen, um keine Einschränkungen bei der Ausnutzung von Solarthermie auf Gebäuden zu bewirken.

2.5 Anlage von Stellplätzen

Stellplätze waren nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und damit nur im Baufeld zulässig. Das hätte zur Folge, dass Stellplätze nicht im 5 m-Bereich zwischen Straße und Baufeld hergestellt werden könnten. Mit der Änderung wird der Sachverhalt bereinigt.

Zu 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Unter 3.1 wurden noch einheimische Sträucher für die Randeingrünung ergänzt, um die Auswahlmöglichkeiten zu erhöhen.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Dachneigung:

Der zulässige Dachneigungsbereich wurde von ursprünglich 35° bis 48° auf 15° bis 48° erweitert. Damit sollen auch Gebäude im Bungalowstil und Stadtvillen möglich sein. Eine entsprechende Nachfrage ist vorhanden, welcher die Stadt entsprechend nachkommen will. Städtebaulich sind diese Bauformen vertretbar und die flacher geneigten Dächer sind in unmittelbarer Nachbarschaft mehrfach vorhanden.

Fassade:

Die festgesetzten Fassadenfarben „pastell in der Erdfarbenskala“ sollen entfallen. Eine solche Vorgabe wird nicht mehr für erforderlich gehalten.

§ 4 Hinweise

Die Hinweise zu Bodenschutz wurden an die aktuelle Rechtslage angepasst.

7.2 Änderungen im Lageplan

Im Lageplan wurden die Baugrenzen, wie oben beschrieben, um 5 m erweitert und der Wegfall der Firstrichtung dargestellt.

Alle geänderten Elemente wurden in „rot“ markiert.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf diese Einbeziehungssatzungen ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 (Eingriffsregelung) und § 9 Abs. 1a (Ausgleichsflächen) BauGB entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 (Ziele und wesentliche Auswirkungen) beizufügen. Eine Umweltprüfung nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Da die geplanten inhaltlichen Änderungen keine flächenmäßige Änderung des Geltungsbereiches oder eine dichtere Bebauung zulassen werden, sind auch keine Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erwarten. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bleiben unverändert.

Es werden auch keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden, auf Wasser, Luft und Klima, auf Landschaft und biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB erwartet, welche durch die Änderung der Satzung hervorgerufen werden.

9. Erschließung

Keine Änderung zur bestehenden Satzung.



erarbeitet: Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz, OT Pehritzsch

