

**Beschluss  
GR-Sitzung vom 13.04.2015****Gegenstand:****Künftige Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet Diera -Zehren im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nieschütz I“****Vorberatung: 23.03.2015****Erläuterung:**

Der Gemeinderat beschloss am 02.02.2015 (28-02/2015) die Satzung 4. Änderung - B-Plan-Nieschütz I (redaktionelle Änderung). In dem Zusammenhang gab die Genehmigungsbehörde „Landratsamt“ vor, weitere Bebauungsentwicklung durch „Bevölkerungszuwachs von außen“ zu reduzieren und dies durch Beschluss darzustellen. Die Gemeinde Diera-Zehren verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Auf der Grundlage der Analyse des Baugeschehens in der Gemeinde, der vorhandenen verfügbaren Bauflächen und der Größe der Gemeinde besteht derzeit kein vordringlicher Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen. Die Gemeinde konzentriert sich auf die vorhandenen Potenziale innerorts und im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne, die bereits aus den Jahren 1995 bis 2000 stammen, bzw. die Anpassung dieser BP an die aktuellen Erfordernisse. Unter Umständen können sich auch durch eine mögliche Gemeindegebietsreform Änderungen in den administrativen Grenzen ergeben.

Aufgrund dessen sieht die Gemeinde derzeit keinen Bedarf und kein Planungserfordernis für die Aufstellung eines FNPs. Seit dieser Zeit haben sich die Rahmenbedingungen für die Gemeinden erheblich verändert und es ergeben sich daraus Zwänge für die weitere Siedlungsentwicklung.

Diese sind u.a.

- ❖ die demographische Entwicklung,
- ❖ altersstrukturelle Verschiebungen,
- ❖ veränderte Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen,
- ❖ Anforderungen an soziale und kulturelle Bedürfnisse,
- ❖ Daseinsvorsorgeeinrichtungen und soziale Infrastruktur.

Diese Faktoren führen auch im Bereich des Wohnens zu veränderten Nachfragestrukturen. Diese erfordern prinzipiell neue Strategie- und Handlungskonzepte. Deutlich wird dies an der Auslastung und Nachfrage einzelner Bauflächen im Gemeindegebiet (Anlage 1, i. V. m Darstellung S. 5, 2. Absatz)\*.

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung, die sich in den Ortsteilen unterschiedlich darstellt und den im Landesentwicklungsplan 2013 festgeschriebenen Grundsätzen und Entwicklungszielen kann nicht mehr in jedem Ortsteil der Gemeinde gleichmäßig eine intensive Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen ermöglicht werden (**Anlage 2 – Bevölkerungsentwicklung**).

Die Besonderheit der Gemeinde besteht in den 21 Ortsteilen. Von den 21 Ortsteilen haben 10 Ortsteile weniger als 100 Einwohner. Die Einwohnerstärksten OT sind Nieschütz mit 594, Diera mit 512, Zehren mit 392, Kleinzadel mit 269 und Schieritz mit 230 Einwohnern.

Der LEP fordert mit den Zielen Z 2.2.1.2 bis Z 2.2.1.6 die Gemeinden auf, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit – ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - sich den neuen Herausforderungen zu stellen und den Strukturwandel durch Festsetzung von Versorgungs- und Siedlungskernen Rechnung zu tragen.

Dazu gehört auch die räumliche Konzentration von neuen Wohnbauflächen für eine geringe, über den Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehende, Siedlungsentwicklung. Ausgehend von der Analyse im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nieschütz I“ wurden erste Überlegungen für die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes angestellt.

Grundlage hierfür waren u.a. die Inhalte des bereits vorliegenden Entwurfes des Teilflächennutzungsplanes Diera, die unter Berücksichtigung bereits rechtsverbindlicher Planungen (Bebauungspläne, Ergänzungssatzungen, etc.) auf die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben und Ziele abgeglichen wurden. Im Ergebnis wurden dann die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele für die Gemeindeteile festgelegt. Infolge seiner infrastrukturellen Voraussetzungen (Bildung, Versorgung, Wirtschaft, Freizeit, etc. soll der Ort Nieschütz dabei als zentraler Versorgungsstandort innerhalb der Gemeinde gestärkt werden und die Siedlungsentwicklung auf Nieschütz konzentriert werden. Insbesondere aufgrund der vorgenannten Bedingungen, der vorhandenen Infrastruktur sowie der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten drei Jahren (siehe Anlage 1) wird die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Nieschütz als besonders sinnvoll erachtet.  
**(Auszug aus B-Plan Begründung, S. 11)**

Ziel ist es, die vorhandenen Potenziale maximal zu nutzen und gegebenenfalls den aktuellen Erfordernisse anzupassen. Dies auch unter dem Aspekt der Folgekosten. Zu beachten ist, dass insbesondere bei der Neuerschließung von Baugebieten zusätzliche Infrastrukturen (Straßen, Abwasserkanäle, Trinkwasser, Strom- und Telefonleitungen) geschaffen werden müssen und damit entstehen Kosten für den Haushalt der Gemeinde.

Die Gemeinde verfügt grundsätzlich über ausreichend Wohnbaubaufläche, die durch Bebauungspläne und Einbeziehungssatzungen (alt: Ergänzungssatzung) gesichert sind  
**(Anlage 3).**

Der im Baugesetzbuch verankerte Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist alternativlos.

Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Gemeinde ist nicht das vorrangige Ziel und Agenda für die nächsten Jahre.

**\* Anlage 1 aus Begründung aus 4. Änderung B-Plan Nieschütz I, S. 5**

**\* Anlage 2 Übersicht Einwohnerzahlen**

**\* Anlage 3 Übersicht Bau-Gewerbeflächen Gemeinde Diera-Zehren**

**Beschluss: Aus vorgenannten Gründen beschließt der Gemeinderat:**

- 1) Der Schwerpunkt der künftigen Wohnbauflächenentwicklung konzentriert sich auf den OT Nieschütz. Dies begründet sich u. a durch die vorhandenen infrastrukturellen Vorteile.**
- 2) In den kleineren OT wird das Wohnen gesichert. Eigenentwicklung wird durch Nachverdichtung und im Hinblick auf bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert.**
- 3) Vorhandene und künftige Nachfragen nach Wohnbauland sind auf bereits erschlossene Baugebiete bzw. OT mit Bebauungsplänen zu lenken.**

**Beschluss-Nr.:81-04/2015**

Beschlussfähigkeit:

Mitglieder: 16+1

Anwesende: 13+1

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 11

Dagegen: 2

Stimmenenthaltung: 1

Befangenheit: 0



C. Balk

Bürgermeisterin

% Zuwachs pro Jahr). Hierzu trägt auch der bereits verwirklichte 1. Abschnitt des Baugebietes „Nieschütz I“ im Umfeld der Straße „Elbufer“ nicht unwesentlich bei. Die hier vermehrt erfolgte Ansiedlung von jungen Familien führt zu einer Zunahme der Geburtenrate in Nieschütz. Darüber hinaus wird nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes Sachsen auch die allgemeine Wohnbaufläche pro Kopf im Freistaat durch Auflockerungsbestrebungen der Bevölkerung künftig weiter ansteigen. Während sich die Wohnbaufläche pro Kopf in Sachsen im Jahr 2010 noch auf etwa 38,9 m<sup>2</sup> pro Einwohner belief, ist für das Jahr 2020 mit einem Anstieg auf ca. 42,1 m<sup>2</sup> pro Einwohner (+ 3,2 m<sup>2</sup>/EW) und bis zum Jahr 2030 bis auf ca. 45,1 m<sup>2</sup> pro Einwohner (+ 6,2 m<sup>2</sup>/EW) zu rechnen. Durch diesen Auflockerungsbedarf ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbaufläche, zu dessen Deckung Nieschütz mit seinen verfügbaren Bauflächen sehr gute Voraussetzungen bietet.

Seit 1994 wurden im rechtselbischen Teil des Gemeindegebietes Diera-Zehren über verschiedene Bebauungspläne bzw. Ergänzungssatzungen bereits zahlreiche Möglichkeiten zur Wohnbebauung in den einzelnen Orten geschaffen, die mittlerweile schon zum größten Teil umgesetzt sind (siehe Anlage 1 „Auslastung rechtsverbindliche Bauleitplanungen“):

- OT Diera                      Bebauungsplan „Diera II“, Rechtskraft: 13.07.1995  
63 Bauplätze, davon noch 8 frei (Auslastung ca. 88 %)
- OT Naundörfel              Bebauungsplan „Naundörfel“, Rechtskraft 19.07.2000  
15 Bauplätze, davon noch 1 frei (Auslastung ca. 94 %)
- OT Niederlommatszsch   Ergänzungssatzung „Neue Siedlung“, Rk.: 07.08.2009  
2 Bauplätze, davon noch 0 frei (Auslastung 100 %)
- OT Nieschütz                Ergänzungssatzung „Teichstraße“, Rechtsk.: 01.09.2007  
6 Bauplätze, davon noch 1 frei (Auslastung ca. 84 %)
- OT Nieschütz                Bebauungsplan „Nieschütz I“, Rechtskraft: 25.08.1994  
bereits erschlossener Teilbereich:  
47 Bauplätze, davon noch 6 frei (Auslastung ca. 88 %)  
noch nicht erschlossener Teilbereich:  
30 Bauplätze, davon noch 30 frei (Auslastung 0 %),  
zudem Flächen für Hotel und Bowlingbahn

Abgesehen von den bislang noch nicht erschlossenen Teilflächen des Bebauungsplanes „Nieschütz I“ sind die sonstigen Bebauungsplan- und Satzungsgebiete im rechtselbischen Gemeindeteil von Diera-Zehren mit mindestens 84 % bereits nahezu ausgelastet. Zudem verfügt die Gemeinde in den übrigen rechtselbischen Ortsteilen Diera, Golk, Karpfenschänke,

Anlage  
zum Grundsatzbeschluss

TOP 5

Stadt/Gemeinde	Ortschaft	AGZ	OT	Amlicher Ortsteil	EW 31.12.2005	EW 31.12.2009	EW 31.12.2010	EW 31.12.2011	EW 31.12.2012	EW 31.12.2013	EW 31.12.2014
Diera-Zehren	Diera	14627020	10	Diera	532	531	513	503	511	510	512
Diera-Zehren	Golk	14627020	20	Golk	162	157	150	157	155	156	150
Diera-Zehren	Hebelei	14627020	30	Hebelei	60	64	60	52	52	52	61
Diera-Zehren	Karpfenschänke	14627020	40	Karpfenschänke	67	61	58	62	61	61	60
Diera-Zehren	Keilbusch	14627020	50	Keilbusch	87	90	89	88	95	88	88
Diera-Zehren	Kleinzadel	14627020	60	Kleinzadel	285	288	290	284	277	274	269
Diera-Zehren	Löbsal	14627020	70	Löbsal	35	34	35	35	35	34	32
Diera-Zehren	Mischwitz	14627020	80	Mischwitz	6	7	7	7	6	6	6
Diera-Zehren	Naundorf b. Lomml	14627020	90	Naundorf	108	107	103	107	103	94	96
Diera-Zehren	Naundörfel	14627020	100	Naundörfel	134	130	131	131	141	143	139
Diera-Zehren	Niederlormatzsch	14627020	110	Niederlormatzsch	181	176	172	171	167	162	154
Diera-Zehren	Niedermuschütz	14627020	120	Niedermuschütz	121	122	124	118	113	114	108
Diera-Zehren	Nieschütz	14627020	130	Nieschütz	618	608	595	600	602	612	594
Diera-Zehren	Oberlormatzsch	14627020	140	Oberlormatzsch	46	43	43	35	36	31	39
Diera-Zehren	Obermuschütz	14627020	150	Obermuschütz	57	57	44	51	53	48	46
Diera-Zehren	Schieritz	14627020	160	Schieritz	256	247	232	232	246	239	230
Diera-Zehren	Seebuschütz	14627020	170	Seebuschütz	27	26	27	23	24	26	26
Diera-Zehren	Seilitz	14627020	180	Seilitz	19	15	14	16	18	18	18
Diera-Zehren	Wölkisch	14627020	190	Wölkisch	206	191	188	185	174	175	166
Diera-Zehren	Zadel	14627020	200	Zadel	169	172	166	151	158	165	163
Diera-Zehren	Zehren	14627020	210	Zehren	440	423	425	411	422	392	392; mit Spitzhäuser

TOP 23.04.75

TOP 5  
Tischvorlage

Gemeinde Diera-Zehren  
Anlage 3 zum Grundsatzbeschluss Wohnbebauung Gemeinde Diera-Zehren

Ortslage	Bebauungsgebiet/Klarstellungssatzung	Flächen/Bauplätze	Bemerkungen
Hebele	Außenbereichssatzung v. 10.10.1997	100 % Auslastung	
	Außenbereichssatzung Bereich II	Flst. 287/1 noch frei, 90% Auslastung	
Keilbusch	Klarstellungssatzung Meißner Str. v. 29.04.1998	leerst. Wohnhäuser	
Mischwitz	Hofanlage mit Mehrfamilienhaus	unbewohnt	
Naundorf	Bebauungsplan Naundorf I	13 Einzelhäuser, 7 Geschosswohnungsbauten	keine Auslastung
	Klarstellungssatzung v. 10.10.1997	Teil 1 33% Auslastung; Teil 2 4,3 % Auslastung	
Niederbuschütz	Klarstellungssatzung v. 29.04.1998	Kapazitäten vorh.	
Niederlommatsch	Klarstellungssatzung v. 07.08.1997	Kapazitäten vorh.	
Oberbuschütz	Gewerbegebiet	leerstehende Grundstücke	
Oberlommatsch	Klarstellungssatzung v. 29.04.1998	bisher keine Auslastung, leerstehende Grundstücke	
Schieritz	Klarstellungssatzung v. 29.04.1998	Kapazitäten vorhanden	
Seilitz	Außenbereich		
Seebuschütz	Außenbereich	Hofgrundstück unbewohnt	
Zehren	Klarstellungssatzung v. 10.10.1997	Kapazitäten am Seebuschützer Weg	

TOP 5  
23.3.11

