Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 022/FB4/2015/1

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	09.03.2015	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	30.03.2015	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Wacker
Betreff:	Abwägung und Beschluss Außenbereichssatzung "Leipziger Landstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße" vom 16.12.2014 bis 17.01.2015 vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft (Anlage 1).

1.1 Die Bedenken aus T 1.1.1 und T 1.2.3 werden durch Ergänzung der Begründung ausgeräumt.

1.2 Der Stadtrat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung an (Anlage 1 / Spalte 2).

2. Der Stadtrat beschließt die Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße" (Anlage 2.1).

3. Die Begründung vom 10.02.2015 zur Außenbereichssatzung wird gebilligt (Anlage 3.1).

Wacker
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Die Offenlage der Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße" erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2014 bis zum 17.01.2015. Während dieser Zeit hatten die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Es gab keine Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit. Bedenken von den TÖB (siehe Anlage 1, T 1.1.1 und 1.2.3) konnten ausgeräumt werden. Die Begründung zur Außenbereichssatzung wurde ergänzt.
Sonstige Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil in die Begründung zur Außenbereichssatzung vom 10.02.2015 eingearbeitet.

Die Außenbereichssatzung bedarf nach dem Baugesetzbuch keiner Genehmigung. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung ist der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung einschließlich der Durchführung des Verfahrens erfolgte durch die Verwaltung.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße"

Abwägung vom 30.03.2015

Auswertung der während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage des Entwurfs der Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße" vom September 2014 vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Zum Planverfahren
(Kurzfassung)

03.11.2014	Beschluss des Stadtrates Nr. 29/2014/VI - Offenlagebeschluss
05.12.2014	öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses
05.12.2014	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage
16.12.2014 bis 17.01.2015	Offenlage des Entwurfs der Außenbereichssatzung vom September 2014

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA	 SR
T 1 Landratsamt Nordsachsen vom 15.01.2015 **T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt** **T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung** Es bestehen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Satzung, da Bebauung von einigem Gewicht fehlt. Die Aufnahme näherer Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung wird empfohlen. Mit der Außenbereichssatzung kann der einfache Bebauungsplan „B 107n-Ortsumgehung Eilenburg" nicht geändert werden.	Um die Belange des LRA zu klären, fand am 03.02.2015 ein Termin statt. Die Bedenken konnten ausgeräumt werden. Im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung wurden drei Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen und ein Bürogebäude genehmigt. Diese Bebauung genügt der Anforderung „Bebauung von einigem Gewicht". Die Begründung wird im Pkt. 1.4 konkretisiert. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da der vorhandene Bebauungsrahmen die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben vorgibt. Erläuterungen diesbezüglich werden in der Begründung unter Pkt. 1.5 ergänzt. Übereinstimmend wurde festgestellt, dass es keine gesetzliche Regelung gibt, dass mit der Außenbereichssatzung der einfachen B-Plan „B 107n-Ortsumgehung Eilenburg" nicht geändert werden kann. Die komplette Aufhebung des B-Planes wird geprüft.	… die Begründung zu ergänzen.	Ja: 4 Nein: 0 Enth.: 0	
T 1.1.2 SG Bauaufsicht/Denkmalschutz Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden indirekt berührt, da Bodenfunde im Erdreich nicht ausgeschlossen werden können. Der § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen zu übernehmen.	Kenntnisnahme Der § 20 SächsDSchG ist bereits Bestandteil der Begründung (Pkt. 2.1) zur Außenbereichssatzung.			
T 1.2 Umweltamt **T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz** Belange werden nicht berührt.	Kenntnisnahme			

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA	 SR
T 1.2.2 SG Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme			
T 1.2.3 SG Naturschutz Der Hinweis in der Begründung, dass der Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft im Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.	Um die Belange des LRA zu klären, fand am 03.02.15 ein Termin statt. Die Bedenken konnten ausgeräumt werden. Der § 18 (1) BNatSchG erfasst nur die Bauleitpläne und die Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, nicht die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB. Gemäß § 18 (3) BNatSchG ergeht die Entscheidung über Außenbereichsvorhaben im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Der Pkt. 1.9 der Begründung wird dahingehend ergänzt.	… die Begründung zu ergänzen.	Ja: 4 Nein: 0 Enth.: 0	
T 1.2.4 SG Wasserrecht Im weiteren Verfahren ist die Abwasserentsorgung zu klären. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit der Errichtung von abflusslosen Gruben. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen.	Kenntnisnahme Die Klärung der Abwasserentsorgung erfolgt für Einzelmaßnahmen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.			
T 1.3 Ordnungsamt Der Bereich ist nicht als munitionsverseuchtes Gelände bekannt. Die Vorschriften bei Funden sind zu beachten.	Kenntnisnahme Der Hinweis zur Beachtung der Vorschriften findet sich bereits in der Begründung zur Außenbereichssatzung (Pkt. 2.5).			
T 1.4 Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft Es erfolgt keine negative Beeinflussung der vorhandenen Agrarstruktur.	Kenntnisnahme			

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA	 SR
T 2 Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde" vom 10.12.2014 Das Gebiet wird lt. Abwasserbeseitigungskonzept künftig dauerhaft dezentral entsorgt. Zur Abwasserentsorgung müssen vollbiologische Kleinkläranlagen errichtet werden und die gereinigten Überläufe müssen versickert werden. Dafür ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim LRA Nordsachsen zu beantragen.	Kenntnisnahme Erläuterungen zur Abwasserentsorgung sind Inhalt der Begründung zur Außenbereichssatzung (Pkt. 1.7). Für Einzelmaßnahmen erfolgt der Hinweis im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.			
T 3 Landesamt für Archäologie vom 07.12.2014 Es bestehen keine Einwände. Die ausführenden Firmen sollen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen werden.	Kenntnisnahme Der Hinweis ist Inhalt der Begründung zur Außenbereichssatzung (Pkt. 2.1).			
T 4 Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Leipzig vom 10.12.2014 Der Bereich befindet sich an der B 107. Bei künftigen Baumaßnahmen sind Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsvorschriften nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz zu beachten.	Kenntnisnahme Für Einzelmaßnahmen erfolgt der Hinweis im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.			
T 5 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen vom 22.12.2014 Es bestehen keine Einwände. Ein weiterer Ausbau des vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungssystems ist nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme			
T 6 Dt. Telekom Technik GmbH vom 29.12.2014 Es werden keine Belange berührt.	Kenntnisnahme			
T 7 Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 12.01.2015 Es gibt keine Bedenken. Im Gebiet werden Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes betrieben. Umverlegungen sind zu beantragen.	Kenntnisnahme			

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA	 SR
T 8 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 13.01.2015 **T 8.1 Geologie** Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere während der Tauperiode und in niederschlagsreichen Zeiten mit verstärkter Grundwasserführung zu rechnen ist. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.	Kenntnisnahme Die Begründung zur Außenbereichssatzung wird um Pkt. 2.7 redaktionell ergänzt.			
T 8.2 Natürliche Radioaktivität Nach den vorliegenden Kenntnissen ist die Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht erhöht. Eine erhöhte Radonkonzentration in der Raumluft ist nicht auszuschließen. In Deutschland existieren keine gesetzlichen Regelungen mit verbindlichen Grenzwerten zu Radon in Gebäuden.	Kenntnisnahme			
T 8.3 Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, Fluglärm Fischartenschutz/Fisch- und Teichwirtschaft Es werden keine Belange berührt.	Kenntnisnahme			
T 9 Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen vom 14.01.2015 Aus regionalplanerischer Sicht ist das Gebiet mit seiner Lage siedlungsstrukturell für eine Verfestigung bzw. Weiterentwicklung zu Wohnzwecken nicht geeignet. Die Wohnnutzung westlich der Umgehungsstraße stellt eine klare Zäsur dar.	Kenntnisnahme siehe T 1.1.1			
T 10 Landesdirektion Sachsen vom 21.01.2015 Die Belange der Raumordnung stehen grundsätzlich nicht entgegen.	Kenntnisnahme			

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Der Stadtrat beschließt …	Abstimmungsergebnis BA SR

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange T 1.1.2, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.4, 1.3, 1.4, T 2 bis T10 zur Kenntnis.

Ja : 4
Nein : 0
Enthaltungen : 0

Die Stadtwerke Eilenburg GmbH und Remondis Eilenburg GmbH äußerten sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht berührt werden.

Nachbargemeinden Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA	 SR
G 1 Große Kreisstadt Delitzsch vom 11.12.2014 - städtebauliche Belange werden nicht berührt	- Kenntnisnahme			
G 2 Große Kreisstadt Wurzen vom 12.12.2014 - wird in ihrer Planungshoheit nicht berührt	- Kenntnisnahme			
G 3 Gemeinde Doberschütz vom 15.12.2014 - öffentliche Belange der Gemeinde werden nicht berührt	- Kenntnisnahme			
G 4 Gemeinde Schönwölkau vom 06.01.2015 - öffentliche Belange der Gemeinde werden nicht berührt	- Kenntnisnahme			
G 5 Gemeinde Thallwitz vom 07.01.2015 - öffentliche Belange der Gemeinde werden nicht berührt	- Kenntnisnahme			

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen der Gemeinden G 1 – G 5 zur Kenntnis.

Ja : 4
Nein : 0
Enthaltungen : 0

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerten sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht berührt werden:
- Taucha
- Zschepplin
- Jesewitz
- Krostitz

Eilenburg
Große Kreisstadt

Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße"

Aufgrund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748 i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.03 (SächsGVBl. S.55, ber. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S 234 ff.) hat der Stadtrat der Stadt Eilenburg am …… mit Beschluss Nr. …… folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand
Für einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Absatzes 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Bestimmung erstreckt sich auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 2 Geltungsbereich
In den räumlichen Geltungsbereich werden die Grundstücke Flurstücke 29/5, 34/1 und 35/5 komplett und die Flurstücke 26 und 27 der Flur 9 teilweise einbezogen.
Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung (Anlage) dargestellt.

§ 3 Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben
Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Vorhaben beruht auf der Grundlage des § 35 Absatz 6 i. V. m. Absatz 2 BauGB.

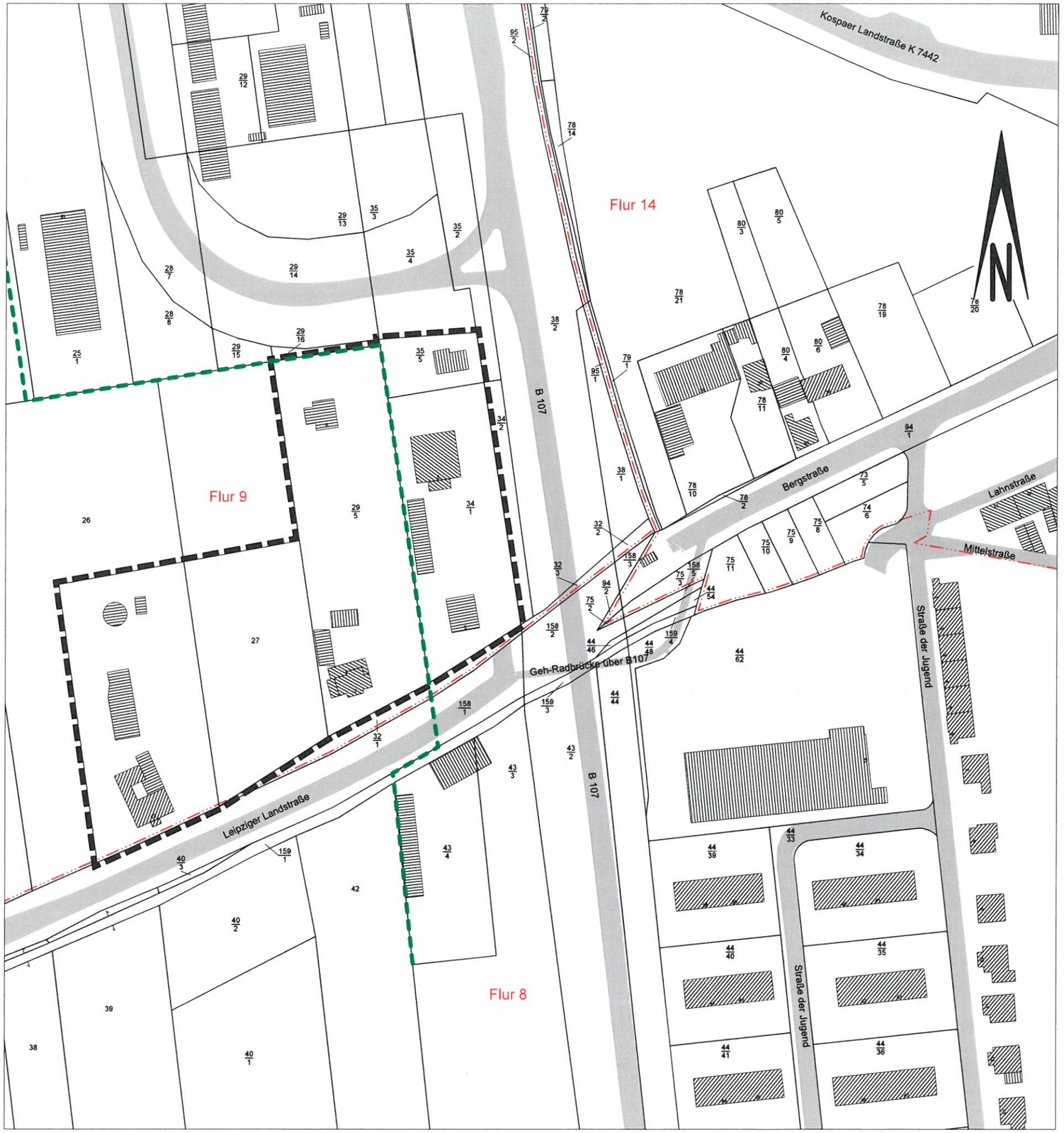
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 5 Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Eilenburg, den

Wacker
Oberbürgermeister

Siegel



Anlage zur Außenbereichssatzung "Leipziger Landstraße"

Gemarkung Eilenburg, Flur 9

Zeichenerklärung

- Grenze Geltungsbereich Außenbereichssatzung
- Grenze Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan "B 107n - Ortsumgehung"
- Flurgrenze
- Flur 9 — Flurbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- 27 — Flurstücksnummer
- vorhandene bauliche Anlagen

Stadtverwaltung Eilenburg

Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Eilenburg

Kartengrundlagen

ALK-Daten vom April 2014
Geoinformationssystem der Stadt Eilenburg

0 — 50m — 100m — 150m

Maßstab 1:1500

Entwurf vom Februar 2015

Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße"

1. Der Stadtrat hat am 03.11.2014 mit Beschluss Nr. 29/2014/VI den Entwurf der Außenbereichssatzung vom September 2014 einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eilenburg, 06.02.2015

Oberbürgermeister

Siegel

2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit Planzeichnung und der Entwurf der Begründung vom September 2014 haben in der Zeit vom 16.12.2014 bis 17.01.2015 während der Dienstzeiten:

- Dienstag bis Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- Samstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 24 vom 05.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet wird. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB war nicht erforderlich.

Eilenburg, 06.02.2015

Oberbürgermeister

Siegel

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 05.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.12.2014 durchgeführt.

Eilenburg, 06.02.2015

Oberbürgermeister

Siegel

4. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.

Eilenburg, 12. 02. 2015

Landratsamt Nordsachsen
Vermessungsamt

Siegel

5. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

6. Die Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung wurde nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am ..... mit Beschluss Nr. ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Außenbereichsatzung wurde gebilligt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

7. Die Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage) wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

9. Der Beschluss über die Außenbereichssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen.

Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ..... am ..... in Kraft getreten.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

Begründung zur Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße"

1. Allgemeines
1.1 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße" befindet sich im Stadtteil Eilenburg Berg. **Der Geltungsbereich überlagert im östlichen Bereich eine geringe Teilfläche des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes „B107n – Ortsumgehung".**

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. In den räumlichen Geltungsbereich werden die Grundstücke Flurstücke 29/5, 34/1 und 35/5 der Flur 9 in der Gemarkung Eilenburg komplett und die Flurstücke 26 und 27 teilweise einbezogen. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung, Anlage zur Außenbereichssatzung, dargestellt. Die Flurstücke 34/1 und 35/5 befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „B 107n – Ortsumgehung". Ein Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan (Planzeichnung) ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Grenze des einfachen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung zur Außenbereichssatzung dargestellt.

1.3 Anlass der Planung

Die vorhandene Bebauung weist einzelne Baulücken auf. Diese könnten durch bauliche Anlagen aufgefüllt werden. Auf einem Grundstück sind u. a. Nutzungsänderungen mit baulichen Änderungen geplant. Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist derzeit aber nicht genehmigungsfähig, da sich die Grundstücke im Außenbereich befinden und öffentliche Belange beeinträchtigt werden. **Dies gilt auch für die Fläche im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „B107n – Ortsumgehung".**

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ist die Fläche der Außenbereichssatzung als Grünfläche mit Siedlungsbestand dargestellt. Die Stadt hat ergänzend zur Planzeichenverordnung dieses Zeichen definiert, um die vorhandenen Bebauungen zu dokumentieren. Die Grundstücke werden unterschiedlich genutzt. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wurden drei Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen und ein Bürogebäude sowie verschiedene Nebenanlagen genehmigt. Diese Bebauung genügt der Anforderung „Bebauung von einigem Gewicht" zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese Flächen keine Weiterentwicklung erfahren. Damit wird aber eine Auffüllung des vorhandenen Baubestandes nicht ausgeschlossen.

Die in die Außenbereichssatzung einbezogenen Flurstücke 34/1 und 35/5 sind durch die Teilung der historischen Flurstücke 34 und 35 entstanden und befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „B 107n – Ortsumgehung". Die Fläche ist hier als Grünfläche dargestellt. Die gesamte Fläche der Flurstücke wurde damals in den Geltungsbereich einbezogen, da diese gegebenenfalls für den Ausbau der 3. und 4. Fahrspur benötigt worden wäre. Die 3. und 4. Fahrspur wurde nicht angelegt. Das Flurstück 34 wurde nach Beendigung der Straßenbaumaßnahme neu vermessen.

O. g. Flurstücke sind im privaten Eigentum geblieben, die weiter gebildeten Flurstücke sind in das Eigentum des Bundes übergegangen.
Gegenwärtig können baulichen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich) nicht genehmigt werden.

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einzelner baulicher Anlagen widerspricht aber nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eilenburg und das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist die Außenbereichssatzung das geeignete Mittel, um einzelne Wohnbauvorhaben und Vorhaben die kleineren handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zu genehmigen.

Die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind erfüllt.

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (siehe Pkt. 1.9) und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (siehe Pkt. 1.9).

Die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleiben Flächen im Außenbereich. Es bleibt bei der Anwendung des § 35 BauGB, jedoch werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wohnbauvorhaben und Vorhaben die kleineren handwerks- und Gewerbebetrieben dienen erleichtert. Die Satzung hat ausschließlich positive, die Zulässigkeit der Vorhaben unterstützende Wirkung und keine negative, ausschließende. Da es keine gesetzliche Regelung gibt, dass mit einer Außenbereichssatzung ein einfacher Bebauungsplan nicht geändert werden kann, **wird mit der Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße" der einfache Bebauungsplan „B 107n – Ortsumgehung" geändert.** Damit kann auch das im einfachen Bebauungsplan zum Abbruch dargestellte Gebäude (kein Abbruchgebot!) entsprechend umgenutzt bzw. erweitert werden. Im Übrigen wurde für dieses Gebäude der Nutzungsänderung für Wohnzwecken mit Schreiben des Straßenbauamtes Torgau vom 07.07.1995 zugestimmt. Im gleichen Schreiben wurde mitgeteilt, dass entlang der Trasse B 107 neu ab äußerem Fahrbahnrand in einer Entfernung bis zu 20 m keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dem entsprechenden Bauantrag wurde mit Schreiben vom 23.08.1996 des Straßenbauamtes Leipzig zugestimmt.
Die Stadt behält sich vor zu prüfen, ob der einfache Bebauungsplan „B 107n – Ortsumgehung" komplett aufgehoben werden kann.

1.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB können nähere Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, aufgenommen werden. Von näheren Bestimmungen wurden abgesehen, da der vorhandene Bebauungsrahmen die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben bestimmt. In den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden vier Grundstücke einbezogen. Auf zwei Grundstücken befindet sich je ein Hauptgebäude in erster und in zweiter Reihe, auf einem Grundstück befindet sich ein Hauptgebäude in erster Reihe und ein Grundstück ist unbebaut. Die Bauweise ist offen. Maximal sind demnach drei neue Hauptgebäude in Anlehnung an die Kubatur der vorhandenen in offener Bauweise zulässig. Die vordere und hintere Baugrenze wird fiktiv durch die vorhandenen Hauptgebäude in erster und zweiter Reihe definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind

auf der gesamten Grundstücksfläche möglich. Das Grundstück Flurstück 34/1 und 35/5 hat den höchsten Versiegelungsgrad und bestimmt damit die maximale Überbauung der Grundstücke im Geltungsbereich. Auf dem v. g. Grundstück selbst ist eine weitere Versiegelung baurechtlich nicht möglich.

1.6 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße Leipziger Landstraße. Diese hat keine Widmungseinschränkung und ist für Fahrzeuge bis 40 t zugelassen.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht zu prüfen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
Durch den Abwasserzweckverband Mittlere Mulde wurde bereits mitgeteilt, dass die Grundstücke laut Abwasserbeseitigungskonzept als dauerhaft dezentral ausgewiesen sind. Eine Abwasserleitung in der Leipziger Landstraße ist aus Kostengründen nicht geplant. Die Errichtung von privaten vollbiologischen Kleinkläranlagen ist erforderlich. Eine solche befindet sich bereits auf zwei Grundstücken. Von einem Grundstück wird das Abwasser in das öffentliche Netz in der Kospaer Landstraße eingeleitet. Die Leitung bis dahin wurde privat finanziert. Auch diese Möglichkeit besteht weiterhin.

1.8 Immissionsschutz

Östlich an das Gebiet der Außenbereichssatzung grenzt die B 107n – Ortsumgehung. Welche Lärmschutzmaßnahmen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen erforderlich sind, ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht zu prüfen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

1.9 Natur und Landschaft

Im Außenbereich sind Natur und Landschaft von erheblicher Bedeutung. Ein Grünordnungsplan ist aber im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung findet nur reduziert im Satzungsverfahren statt.
Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG sind der Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft im Satzungsverfahren nicht zu prüfen. Die Entscheidung, welche Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen.
Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Grünfläche mit Siedlungsbestand. Damit wird ausgedrückt, dass eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es handelt sich um Wohn-, Garten- und Ackerflächen. Dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan sind für diese Fläche keine besonderen Hinweise zu entnehmen. Die Fläche befindet sich in keinem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ein Ausgliederungsverfahren ist damit nicht erforderlich. Im Gebiet sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.
Wohnbauvorhaben und Vorhaben die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen gehören nicht zu den Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Die Fläche befindet sich auch in keinem Schutzgebiet nach Natura 2000. Hier hat Sachsen 270 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und 77 Europäische Vogelschutzgebiete (Special Protection Areas, SPA) als Teile des europaweiten Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 ausgewählt.

2. Hinweise
2.1 Denkmalschutz/Archäologie

Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:
(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

2.2 Abfall
Baulich bedingte Abfälle sind nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG) ordnungsgemäß zu verwerten. Dabei sollen Materialien kontaminationsfrei sein.

2.3 Altlasten
Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

2.4 Boden
Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998) z. B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u. ä. besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i. V. m. § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz i. d. F. vom 01.07.1999) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsABG, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB gegebenen Hinweise in der Begründung zu beachten.

2.5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als munitionsverseuchtes Gelände bekannt. Munitionssucharbeiten sind nicht erforderlich. Bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteile, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere unbekannte Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen.
Die gilt auch im Zweifelsfall. Die Meldepflicht ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

2.6 Natürliche Radioaktivität

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz sind zu beachten. Ansprechpartner bei Fragen ist die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle (www.strahlenschutz.sachsen.de).

2.7 Geologie

Insbesondere während der Tauperiode und in niederschlagreichen Zeiten muss mit verstärkter Grund-/ Schichtenwasserführung gerechnet werden, deshalb werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

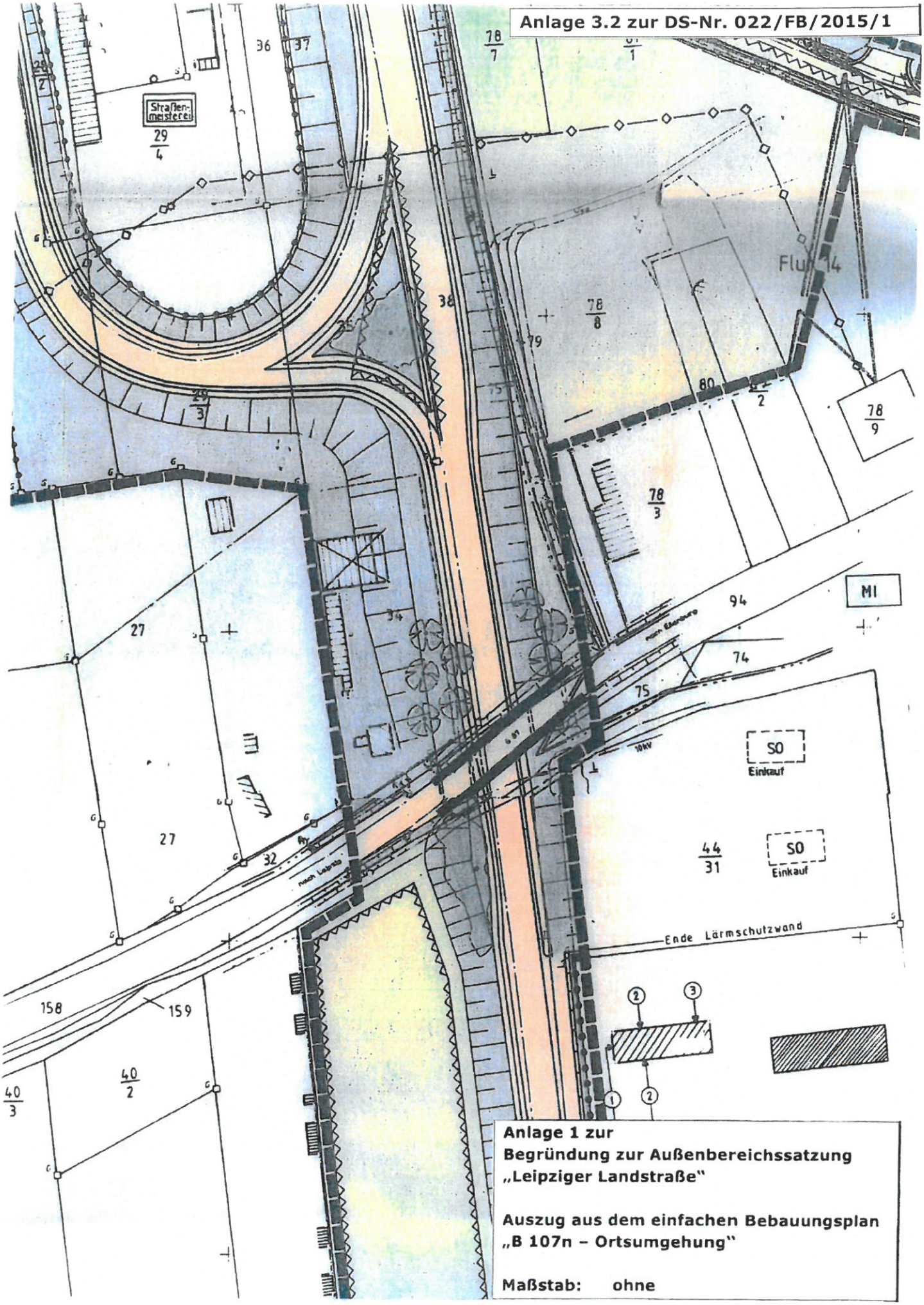
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, ber. S. 159) in der derzeit gültigen Fassung

Anlage
Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan „B107n-Ortsumgehung"

10.03.2015

Anlage 3.2 zur DS-Nr. 022/FB/2015/1



Anlage 1 zur
Begründung zur Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße"

Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan „B 107n – Ortsumgehung"

Maßstab: ohne