

Begründung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB „Untergraben“ im OT. Milkau (Stand: 26.10.2018, überarbeiteter Entwurf)

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung bzw. der 1. Änderung
2. Gebietsabgrenzung und -größe
3. Bezug zum Flächennutzungsplan und übergeordneten Planungen
4. Erschließung
5. Zulässigkeit von Vorhaben sowie Festsetzungen
6. Vorschriften zum Umweltschutz und Auswirkungen der Satzung
7. Rechtsgrundlagen

1. Ziel und Zweck der Planung bzw. der 1. Änderung

Voraussetzungen für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 (6) BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich,

- die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind
 - in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist
- durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass
- sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über die Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen

oder

- die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Der Bereich „Untergraben“ des Ortsteiles Milkau besteht aus einem bebauten Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich, der Wohnbebauung von einigem Gewicht im baulichen Zusammenhang aufweist. So befinden sich im Bereich z.Zt. 9 Wohngebäude zuzüglich der Nebengebäude, Garagen u.s.w.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S. von § 34 BauGB lässt sich hingegen nicht abgrenzen. Sämtliche Bauvorhaben unterliegen daher den Bestimmungen des § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich.

Mit der Aufstellung der Satzung in 2011 bestimmte die Gemeinde, dass das Entgegenhalten (Darstellung im Flächennutzungsplan sowie Befürchtung der Entstehung/Verfestigung einer Splittersiedlung) entfällt. Mit dem Beschluss der Satzung am 28.07.2011 und deren Inkrafttreten am 08.08.2011 wurde eine Begünstigung von nach § 35 (2) BauGB zu beurteilenden Vorhaben begründet.

Voraussetzung für die Aufstellung und Änderung der Satzung gem. § 35 (6) BauGB ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB bestehen

Die Voraussetzungen sind erfüllt, wie nachfolgend sowie in den Punkten 5 und 6 begründet.

Anlass der Satzungsänderung

Nach 2011 gründete sich ein kleiner Kfz-Handwerksbetrieb auf einer Teilfläche des Fl.-Stk. Nr. 7. Der Firmen-Inhaber ist Kfz-Meister und zugleich der einzige Werk tätige. Anstellungen weiterer Mitarbeiter sind z.Zt. nicht vorgesehen. Das Tätigkeitsprofil beinhaltet im Wesentlichen Reifenservice, Autoglas und Kfz-Service. Der Autohandel ist so untergeordnet, dass lediglich in größeren zeitlichen Abständen Fahrzeuge aufgekauft bzw. wieder verkauft werden, und dann nur max. 2 bis 3 Stück.

Seit seiner Gründung wird die an das Einfamilienwohnhaus des Inhabers angebaute Garage als Werkstatt genutzt. Diese genügt weder von der Größe noch von den baulichen Voraussetzungen. Die vorgesehene Errichtung einer separaten, erdgeschossigen Werkstatt mit einer Bruttogrundfläche von ca. 100 m² ist aufgrund der für Fl.-Stk. Nr. 7 festgesetzten Baugrenzen nicht möglich, da die bebaubare Fläche mit dem Wohnhaus und den Garagen räumlich weitgehend beansprucht bzw. ausgeschöpft ist.

Die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche von Fl.-Stk. Nr. 7 war zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung noch unbebaut und wurde in den Geltungsbereich einbezogen. Um dort

- eine weitgehende Bodenversiegelung zu vermeiden
- einer Bebauung in Richtung offener Flur entgegen zu wirken
- eine einreihige Bebauung in Spiegelung der Anwesen Untergraben 2 und Untergraben 3 sowie in Fortsetzung von Haus Untergraben 6 zu erreichen

wurde eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt.

Änderungsgegenstand und Nachweis der Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Mit der seit der Satzungsaufstellung erfolgten Bebauung auf der im Geltungsbereich befindlichen Teilfläche von Fl.-Stk. Nr. 7 ist die gewünschte städtebauliche Entwicklung erfolgt: Eine maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers, einreihig entlang der kommunalen Straße, in Spiegelung bzw. Fortsetzung der vorhandenen Bebauung, in Art und Nutzung sowie der Bauweise sich einfügend. Mit der gelungenen Einfügung machen sich die Baugrenzen nun - analog den sonstigen Grundstücken des Geltungsbereiches - entbehrlich. Entfallen sie, ist lediglich eine Verdichtung möglich. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen vorhandener Bebauung und westlicher Geltungsbereichsgrenze ist keine Zweitreihenbildung der Bebauung zu befürchten. Nördlich der vorhandenen Bebauung - hier ist der mögliche Standort der o.g. Werkstatt vorgesehen - ist infolge der Abgrenzung durch den vorhandenen Weg i.V.m. der nördlichen Geltungsbereichsgrenze lediglich ein kleiner Baukörper möglich. Er würde in Spiegelung des Hauses Untergraben 2 bzw. dessen Garage stehen und den Abschluss auf nordwestlicher Straßenseite darstellen.

Ein weiterer Nachweis für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Tatsache, dass die Grenze des Geltungsbereiches **unverändert** bleibt, Erweiterungen in die offene Landschaft somit ausgeschlossen werden.

Desweiteren wird die Zulässigkeit von Vorhaben nicht geändert, sie gilt - wie bei der Aufstellung der Satzung - für Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden baulichen Vorhaben (vgl.a. Pkt. 5).

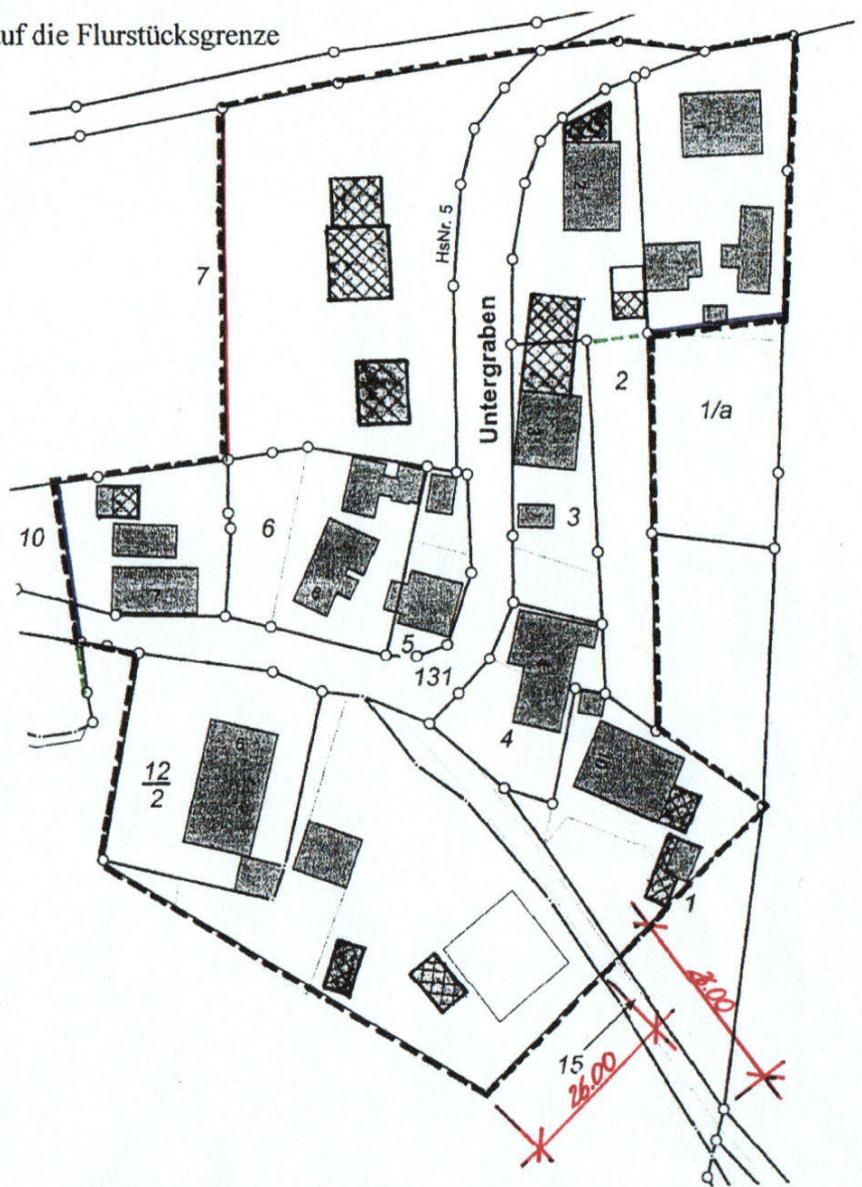
Um jedoch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit gem. § 35 (6) BauGB treffen zu können, wird in § 2 Vorhaben und § 3 Zulässigkeitsbestimmungen unterschieden. Mit den Ausführungen in § 3 werden Kriterien formuliert, unter denen die standortkonkreten Vorhaben, auf die die Satzung (noch) nicht abstellen kann, sicher auf die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung geprüft werden können.

2. Gebietsabgrenzung und -größe

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Zuge der Änderung nicht verändert und umfasst die Flurstücke Nr. 2, 3, 4, 5, 6 und 12/2 ganzheitlich sowie Teile der Flurstücke Nr. 1, 1a, 7, 10, 15, 12/1 und 131, alle in der Gemarkung Großmilkau. Letztgenannte Teile der Flurstücke wurden mit-

- Verbindung zwischen Grenzpunkten
- Verlängerung von Fluchtpunkten vorhandener Grenzen
- Maßangaben in Bezug auf die Flurstücksgrenze

bestimmt (s. u.).



3. Bezug zum Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Erlau verfügt nicht über einen rechtswirksamen Gesamt-Flächennutzungsplan, wohl aber über einen Teil-Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 11.03.1999), u.a. den Ortsteil Milkau erfassend. Darin ist der gesamte Bereich „Untergraben“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Gemeinde Erlau gehört zur Planungsregion Chemnitz. Die Ziele (§ 3 (1) Nr. 2 ROG) und Grundsätze (§ 3 (1) Nr. 3 ROG) der Raumordnung gem. des am 31.07.2008 öffentlich bekannt gemachten und in Kraft getretenen Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

4. Erschließung

Der Bereich „Untergraben“ ist zwar im Außenbereich befindlich, weist jedoch eine historisch gewachsene Bebauung auf und ist somit weitgehend erschlossen. Im Geltungsbereich befinden sich z.Zt. 9 Wohnhäuser und somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. Verkehrstechnisch ist die Anbindung an die kommunale Straße der Flurstücke Nr. 15 und 131 gegeben. Ferner liegen Elt., Telekommunikation (jeweils Freileitung) sowie eine zentrale Trinkwasserleitung an. Die Löschwasserbereitstellung ist mittels eines entsprechenden Teiches gesichert.

Für die Reinigung häuslichen Abwassers sind vollbiologische Einzel- und Gruppenkläranlagen vorhanden bzw. erforderlich; Vorfluter ist der südlich des Geltungsbereiches vorbei fließende „Crosener Bach“.

Die Sicherung der Abwasserbeseitigung ist im Rahmen nachfolgender Verfahren (z.B. Baugenehmigung) zu regeln, dabei

- ist anfallendes Abwasser nach dem Stand der Technik zu beseitigen
- sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 sowie § 60 (1) und (2) WHG einzuhalten

Analog gilt dies auch für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wobei § 62 und § 63 WHG einzuhalten sind.

5. Zulässigkeit von Vorhaben sowie Festsetzungen

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB zulässig, im Einzelfall können sonstige Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden.

Mit der Satzung wird bestimmt, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach § 35 (2) BauGB richtet. Somit begründet die Satzung noch kein Baurecht, es werden jedoch Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen, um einzelne, städtebaulich begründbare Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu ermöglichen. Mit den Zulässigkeitsbestimmungen der Satzung wird weiterhin bestimmt, dass bauliche Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Damit wird § 35 (6) Satz 3 BauGB entsprochen. Ebenso erfüllt wird die Voraussetzung, nach der die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Seite 5

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Kfz-Werkstätten (s. Pkt. 1 der Begründung) sind dabei weder im UVPG noch nach Landesrecht (SächsUVPG) aufgeführt, weder als UVP-pflichtig noch bedürfen sie einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles.

6. Vorschriften zum Umweltschutz sowie Auswirkungen der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung ist vom umgebenden LSG „Mulden- und Chemnitztal“ ausgenommen (vgl.a. RAPIS digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen, Auszug beige-fügt).

Darüber hinaus werden keine Schutzgebiete nach § 22 bis § 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG berührt. Auch befindet sich der Geltungsbereich der Satzung nicht in oder nahe einem Natura 2000-Gebiet.

Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen i.S. der baurechtlichen Vorschriften im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, über deren Zulässigkeit innerhalb des Verfahrens nach § 17 BNatSchG entschieden wird. So sind im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren oder sonstiger Verfahren die natur- und artenschutzrechtlichen Belange vorhabenkonkret zu prüfen und behördlicherseits im Bedarfsfalle entsprechende Festlegungen zu treffen bzw. Auflagen zu erteilen.

Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen der Satzung

Boden

Gem. BBodenSchG ist die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im konkreten Fall können im Geltungsbereich der Satzung infolge der Verdichtung zusätzlich zum bisherigen Bestand Neuversiegelungen auftreten. Derartige Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen gem. Entsiegelungserlass vom 30.07.2009 (SMUL). Dies Fragen sind jeweils durch die zuständige Behörde im Antragsfall zu prüfen.

Wasser, Gewässer

Der „Crossener Bach“ ist vom Geltungsbereich hinreichend entfernt und erfährt keine Auswirkungen durch die Satzung. Im Umkehrschluss ist der Geltungsbereich von seinem möglichem Hochwasser nicht betroffen. Der im Geltungsbereich befindliche Löschteich ist ein künstlich angelegter Folienteich und somit ohne Bezug zum Naturschutzrecht. Infolge der vorgenannten Bebauungsverdichtung gilt gleiches wie zum Thema Boden; mittels Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensation geht die Funktion der Grundwasserneubildung nicht verloren.

Klima

Geprägt ist das Plangebiet von den allseitig umgebenden landwirtschaftlich genutzten Offenlandbe-

reichen. Östlich, nördlich und westlich erstrecken sich Ackerflächen, südlich die als Mähweide genutzte Talau des „Crossener Baches“. Das daraus resultierende Mikroklima wird von der Satzungsänderung nicht beeinträchtigt, dafür ist die bebaute Fläche von zu geringem Umfang, die Satzungsänderung zu marginal. Die gem. Satzung ermöglichte Verdichtung wird nicht zu einem so hohen Grade führen, dass die gegenwärtig starke Durchgrünung massiv zurück gedrängt und das Klima somit beeinflusst wird.

Biotop, Tiere, Pflanzen

Der Geltungsbereich ist geprägt von einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft mit einer stark durchgrüneten Bebauung. Infolge der ermöglichten Verdichtung kann es zu Eingriffen in die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen kommen. Der Umfang der Verdichtung und der damit einhergehende Verlust kann jedoch als nicht erheblich bezeichnet werden. Den zuständigen Behörden obliegt es im konkreten Vorhabensfall, über die Zulässigkeit des Vorhabens und daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen zu befinden.

Landschaftsbild

Gegenwärtig ist der dörfliche Charakter geprägt durch stark durchgrünte Hausgrundstücke mit Wohn- und Nebengebäuden, umgeben allseitig von landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen. Mit der Formulierung der Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Satzung wird bestimmt, dass bauliche Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben. Damit bleibt das Landschaftsbild gewahrt.

Hinweise

Mit den an die Satzung angefügten Hinweisen sollen Bauwilligen, Eigentümern im Geltungsbereich befindlicher Grundstücke und sonstigen Interessierten wichtige Informationen auf einem Blick zur Verfügung stehen.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Raumordnungsgesetz - ROG vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. S. 2808)
- Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Sächsische Bauordnung - SächsBO vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 588)
- Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen - SächsUVPG vom 09.07.2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert am 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503)
- Sächsische Gemeindeordnung - SächsGemO in der Fassung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. Nr. 4 S.62)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 299), zuletzt geändert am 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630)