

**Abwägung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGBMaßnahmenG - für das Gebiet Eibau, Oberoderwitzer Weg**

In der Sitzung des Rates am 13. April 1994 erfolgte die Beschlußfassung zur Aufstellung einer Abrundungssatzung für o. g. Gebiet. Folgende Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Anschreiben vom 29.04.94 und 09.05.1994 beteiligt:

1. Landratsamt Löbau, Umweltamt
2. Landratsamt Löbau, Kulturamt
3. Telekom Bautzen
4. ESAG Löbau
5. GASO Ebersbach
6. Anlieger der Oberoderwitzer Weges
7. Abwasserzweckverband "Landwasser"
8. SOWAG Zittau
9. Regierungspräsidium Dresden, Raumordnung
10. Straßenbauamt Bautzen
11. Landratsamt Löbau, Bauplanungsamt
12. Landratsamt Löbau, Bauaufsichtsamt
13. Staatliches Umweltfachamt Bautzen

Da durch die Bauaufsichtsbehörde Löbau zu der in der Satzung genannten Teilfläche des Flurstückes 1809/1 bereits eine baurechtliche Entscheidung getroffen wurde, fällt das Flurstück 1809/1 aus der Satzung heraus und braucht in die Abwägung nicht mit einbezogen werden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich jedoch immer auf die Flurstücke 306 und 1809/1.

In der Beratung des Technischen Ausschusses am 28.09.1994 wurden die vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu o. g. Satzung vorgetragen und folgende Abwägungen zu den einzelnen Belangen vorbereitet:

zu 1. - Landratsamt Löbau, Umweltamt  
 Seitens des Umweltamtes besteht folgende Auffassung (Antwortschreiben vom 25.05.1994):  
 - Die Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde sowie die Immissionsschutz- und Abfallrechtsbehörde haben keine Einwände gegen die Bebauung der Flächen. Die Bestimmungen des Baumschutzes sind einzuhalten.

zu 2. - Landratsamt Löbau, Kulturamt  
 Vom Landratsamt Löbau, Kulturamt wurde keine Stellungnahme abgegeben, so daß angenommen werden muß, daß keine Einwände vorliegen.

zu 3. - Telekom Bautzen  
 Von der Telekom Bautzen liegt keine schriftliche Stellungnahme vor, so daß angenommen werden muß, daß es keine Bedenken zur Satzung gibt.

zu 4. - ESAG Löbau

Von der ESAG Löbau liegt keine schriftliche Stellungnahme vor, so daß angenommen werden muß, daß es keine Bedenken zur Satzung gibt.

zu 5. - GASO Ebersbach

Die Gasversorgung Sachsen Ost GmbH Betriebsstelle Bautzen teilt mit Schreiben vom 07.06.1994 mit, daß zu der vorgesehenen Abrundungssatzung die Zustimmung erteilt wird. Die Versorgung der Grundstücke mit Erdgas ist technisch möglich.

zu 6. - Anlieger der Oberoderwitzer Weges

Am 30.05.1994 erfolgte die Anhörung der Anlieger des Oberoderwitzer Weges (Teilnehmer - siehe Anwesenheitsliste). Seitens der Anwesenden wurden zur Erstellung der Satzung keine Hinweise oder Bedenken geäußert. Zu einer Bebauung der angegebenen Bereiche besteht Übereinstimmung.

zu 7. - Abwasserzweckverband "Landwasser"

Mit Schreiben vom 25.08.1994 teilt der Abwasserzweckverband "Landwasser" mit, daß die Möglichkeit des Anschlusses des geplanten Eigenheimes auf dem Flurstück Nr. 306 an den Abwasserkanal auf dem Oberoderwitzer Weg besteht. Gegenwärtig erfolgt die Verlegung des Kanals auf dem Oberoderwitzer Weg. Zur Satzung bestehen keine Bedenken.

zu 8. - SOWAG

Die Süd-Oberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (SOWAG) Zittau, Außenstelle Löbau, nimmt mit Schreiben vom 20.06.1994 wie folgt Stellung:

1. Oberoderwitzer Weg, Fl.Nr. 306

Das Flurstück Nr. 306 ist trinkwasserseitig erschlossen. Eine Überbauung der Leitung sowie der vorhandenen Hausanschlüsse ist nicht zulässig. Zur Sicherung der Leitung ist ein Schutzstreifen erforderlich. Die Versorgung des geplanten Eigenheimes ist durch Anschluß an die Versorgungsleitung DN 80 St gesichert.

2. Oberoderwitzer Weg, Fl.Nr. 1809/1

Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 St verläuft am Oberoderwitzer Weg. Das geplante Eigenheim kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden.

Von den TÖB 1. - 8. bestehen keine Einwände und Bedenken zu o. g. Satzung.

zu 9. - Regierungspräsidium Dresden, Raumordnung

Vom Regierungspräsidium Dresden wurde uns mit Schreiben vom 21. Juni 1994 mitgeteilt, daß gegen die Errichtung von zwei Eigenheimen auf den Flurstücksnummern 306 und 1809/1 in der Gemeinde Eibau aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Linienführung in vorliegender Abrundungssatzung nicht genehmigungsfähig ist.

Stellungnahme des Gemeinderates zu 9.:

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Dresden wurde die angegebene Linienführung auf dem Kartenmaterial bereits verändert, so daß jetzt die Grenze des Innenbereiches und die Grenze der erweiterten Abrundung klar ersichtlich ist.

zu 10. - Straßenbauamt Bautzen

Vom Straßenbauamt Bautzen wird mitgeteilt (Antwortschreiben vom 09.05.1994):

Zu dem Vorhaben "Erweiterte Abrundungssatzung - Am Oberoderwitzer Weg" ergeben sich unter Beachtung nachfolgender Bedingungen keine Bedenken.

- 1. Keine zusätzliche Anbindung an die B 96.
- 2. Die Anbindungen bestehender kommunaler Straßen und Wege sind entsprechend der Verkehrsbelegung auszubauen.

Stellungnahme des Gemeinderates zu 10.:

Es erfolgt keine zusätzliche Anbindung an die B 96. Für das Grundstück Kringler, Flurstück 306, wird die bereits vorhandene Grundstückseinfahrt genutzt, so daß keine zusätzliche Anbindung an die kommunale Straße notwendig wird.

zu 11. und 12. - LRA, Bauplanungsamt und Bauaufsichtsamt

Vom Planungsamt beim Landratsamt Zittau liegt uns eine Stellungnahme vom 25.08.1994 und eine Ergänzung vom 28.09.1994 vor.

Am 25.08.1994 wurde uns folgendes mitgeteilt:

Mit der beabsichtigten Satzung sollen 2 Bauflächen zusätzlich dem Innenbereich zugeführt werden (Teilflächen aus den Flurstücken 306 und 1809/1).

Zu letztgenannter Teilfläche wurde nach Ihren Angaben bereits durch die Bauaufsichtsbehörde eine baurechtliche Entscheidung getroffen, und auch aus unserer Sicht wird die Bebauung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für möglich erachtet.

Zur Einbeziehung einer rückwärtigen Teilfläche des Flurstückes 306 in den Innenbereich werden von uns nachstehende Bedenken erhoben, die u.E. zu einer Versagung der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde Regierungspräsidium Dresden führen.

- 1. Erweiterte Abrundungssatzungen können nur nach § 34 Abs. 4 erlassen werden, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört eine planungsrechtlich gesicherte Erschließung. Für die verkehrsmäßige Erschließung ist somit Voraussetzung, daß das einbezogene Grundstück an einer öffentlichen Zufahrt liegen muß. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht gewährleistet, da die Zufahrt mittels einer Baulast über das unmittelbar an der

öffentlichen Straße liegende Grundstück erfolgen kann. Die Sicherung der Zufahrt kann somit nur im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Baulasteintragung nachgewiesen werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung hat somit für Bebauungen in der 2. Reihe stets eine zusätzliche Erschließungsplanung zum Inhalt zu haben, die nur über einen Bebauungsplan möglich ist. Eine Bebauung in der 2. Reihe kann über eine Abrundungssatzung nur dann erfolgen, wenn die bebauten Grundstücke eine solche Teilung zulassen, daß für die rückwärtige Bebauung sogenannte "Hammergrundstücke" gebildet werden können, die eine unmittelbare Zufahrt zur Fahrbahn besitzen.

2. Es widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einzelne Grundstücke fingerartig in die offene Landschaft hinaus zu bebauen.

Aufgrund der Vorsprache von Frau Kringler im Planungsamt bei Herrn Schöne und der Absprache mit Frau Majchrzak (siehe Aktennotiz vom 21.09.1994) wurde mit Schreiben vom 28.09.1994 vom Planungsamt beim LRA Zittau folgende Ergänzung der Gemeinde Eibau vorgelegt:

Durch den künftigen Bauherrn auf der Grundstücksfläche, die mit der erweiterten Abrundungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden soll, wurden wir informiert, daß bereits mit einem notariellen Vertrag eine Teilung des Flurstückes Nr. 306 vorgenommen wurde.

Mit dieser Teilung besitzt die rückwärtige Grundstücksfläche einen unmittelbaren Anschluß an die Erschließungsstraße (Hammergrundstück). Da damit die Voraussetzung gemäß letzter Satz des Punktes 1. unserer Stellungnahme vom 25.08.1994 erfüllt ist, wird diese wie folgt berichtigt.

1. Einer erweiterten Abrundungssatzung zur Einbeziehung einer Baufläche von einem Eigenheim auf dem Flurstück 306 entsprechend der erfolgten Teilung werden keine Einwände entgegengebracht, wenn die Bebauung, d.h., die neue Baugrenze nicht über die im Nachbargrundstück vorhandenen Nebengebäude in den Außenbereich hinausgeht.

Planungsrechtliche Grundlage für die gesicherte Erschließung (Zufahrt) und somit auch für die Satzung bildet der abgeschlossene notarielle Vertrag zur Grundstücksteilung. Mit der Festlegung der neuen Baugrenze, so wie oben gefordert, kommt es zu keinem fingerartigen Hinausbauen in die freie Landschaft.

2. Zur Erstellung der Kartengrundlage für die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG ist es erforderlich, sowohl die vorhandene als auch die neue Grenze des Innenbereichs auszuweisen.

Von seiten des Bauaufsichtsamtes Löbau wurden zum Planentwurf folgende Hinweise und Bemerkungen abgegeben:

- die Darstellung der Klarstellungsgrenze ist im Übersichtsplan einzuzeichnen
- die Erforderlichkeit der aufgeführten Festsetzungen ist zu prüfen
- sind aus städtebaulicher Sicht die Festsetzungen erforderlich, bedarf es der Aufstellung eines B-Planes

Stellungnahme des Gemeinderates zu 11. und 12.:

Die Erschließung des Flurstückes 306 ist gesichert. Aufgrund der Festlegung der neuen Baugrenze geht die geplante Bebauung nicht über die im Nachbargrundstück vorhandenen Nebengebäude hinaus. In der Kartengrundlage sind die vorhandenen als auch die neue Grenze des Innenbereichs ausgewiesen. Es bedarf keiner Aufstellung eines B-Planes.

zu 13. - Staatliches Umweltfachamt Bautzen

Folgende Hinweise bzw. einschränkende Forderungen werden seitens des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen zur Beachtung und Einhaltung empfohlen (Antwortschreiben vom 09.06.1994):

1. Belange Wasser/Gewässer

**Oberirdische Gewässer/Wasserbau**

Gegen die Abrundungssatzung bestehen keine Bedenken. Oberflächen-gewässerbenutzungen jeglicher Art sind mit der unteren Wasserbe-hörde zu regeln.

**Grundwasser**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Es wird empfohlen:

- die Flächenversiegelung auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken,
- nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (insbesonde-re von Dächern und Flächen des ruhenden Verkehrs) bei geeignetem Untergrund und Standortverhältnissen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern,
- die Flächen des ruhenden Verkehrs sowie Geh- und Radwege mit wasserdurchlässigen Baustoffen zu befestigen,
- für den Straßenbau keine Baustoffe und Materialien zu verwen-den, durch die wassergefährdende Stoffe, z. B. durch Auswaschun-gen oder Auslaugen, in den Untergrund gelangen können.

**Gewässerschutz/Abwasser**

Es bestehen keine Bedenken, wenn Übereinstimmung mit dem bestä-tigten Konzept zur Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes besteht.

2. Belange Abfall/Altlasten/Bodenschutz

**Altlasten**

Bekanntgewordene bzw. im Zuge von Baumaßnahmen bekanntwerdende nicht unerhebliche Bodenbelastungen sind gem. § 10 Abs. 3 EGAB unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

**Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern.

Eine Ablagerung von unbelasteten Erdaushub als Abfall ist i. S. § 1 Abs. 1 EGAB und gemäß der Abfallwirtschaftlichen Grundsätze des Freistaates Sachsen vom 07.07.92 nicht mehr zulässig.

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen gelten aus fachlicher Sicht für die weitere Planung und Bauausführung folgende Hinweise:

- Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Anschüttungen von Böschungen und Auffüllungen zum Zwecke des Reliefausgleiches sind auf die lokalen Bodenarten abzustimmen.

3. Belange Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur vorliegenden Abrundungssatzung keine Bedenken.

4. Belange Naturschutz/Landschaftspflege

Die beiden bezeichneten Flurstücke befinden sich im Außenbereich der Gemeinde Eibau. Ihre Bebauung würde zu einer Ausdehnung des Ortes in die freie Landschaft führen. Dies widerspricht den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes, in denen der Erhalt unbebauter Bereiche als Grundvoraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gefordert wird.

Der Teilbereich des Flurstückes Nr. 306 wird mit einer relativ mageren Frischwiese bestanden und vermutlich als Schafweide genutzt. In dem Bereich, der zur Bebauung vorgesehen ist, befindet sich ein einzelner hochstämmiger älterer Apfelbaum.

Die vorgesehene Bebauung schließt nicht direkt an die bestehende an. Dadurch bliebe eine Lücke zu den vorhandenen Gebäuden erhalten und die Ausdehnung der Ortschaft in die freie Landschaft ginge über das notwendige Maß hinaus. Es wird daher vorgeschlagen, die neue Bebauung auf das ortsnähere Flurteilstück zu beschränken (s. Skizze). Der Obstbaum sollte nach Möglichkeit geschont werden. Ansonsten sind Ausgleichspflanzungen in die grünordnerischen Festsetzungen aufzunehmen.

Im Prinzip die gleichen Aussagen gelten für das Teilstück der Flur-Nr. 1809/1. Dieses Wiesenstück wird als Schafweide genutzt. Es handelt sich hier um einen nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotop, eine magere Frischwiese mit Tendenz zur Bergwiese. Das Artenspektrum umfaßt Goldhafer und Schlangenknotereich. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung dieses Biotopes ist nach § 26 SächsNatSchG untersagt. Befreiungen von diesen gesetzlichen Vorgaben können nur bei schwerwiegenden Gründen von der unteren Naturschutzbehörde erteilt werden. Eine Bebauung ist an dieser Stelle daher nicht vertretbar. Das Flurstück sollte wieder aus der Abrundungssatzung herausgenommen werden.

## 5. Belange Gebietsgeologie

Von geologischer Seite bestehen zum geplanten Vorhaben keine Einwände.

## 6. Fazit

Die erweiterte Abrundungssatzung ist aus naturschutzfachlicher Sicht unvertretbar.

### Stellungnahme des Gemeinderates zu 13.:

zu 13.1:

Die Empfehlungen zum Belang Grundwasser werden dem Bauwerber als Auflage erteilt.

Betreffs der Abwasserbeseitigung besteht Übereinstimmung mit dem Konzept des Abwasserzweckverbandes "Landwasser". Der Abwasserkanal wurde im Bereich des Oberoderwitzer Weges bereits verlegt und ein Anschlußschacht für das Flurstück 306 ist vorhanden.

zu 13.2:

Der Bauwerber wird beauftragt, die Hinweise der Belange Abfall/Altlasten/Bodenschutz entsprechend zu beachten.

zu 13.4:

Durch die Festlegung der neuen Baugrenze geht die geplante Bebauung nicht über die im Nachbargrundstück vorhandenen Nebengebäude hinaus. Dadurch wird der einzelne hochstämmige Apfelbaum nicht berührt.

Der Gemeinderat ist auch der Meinung, daß die noch verbleibende Restfläche des Flurstückes 306 bis zum Hinteren Hofeweg ausreichend ist für eine eventuelle Nutzung als Schafweide.

Das Flurstück 1809/1 fällt aufgrund der bereits ausgereichten Teilungsgenehmigung durch das Bauaufsichtsamt aus der Satzung heraus und braucht deshalb in die Abwägung nicht mit einbezogen werden.