

Gemeinde Kottmar

Außenbereichssatzung „Oberottenhain“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung

Satzung 16.12.2013

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	Allgemeines zur Außenbereichssatzung	2
2	Charakteristik des Plangebietes	2
2.1	Abgrenzung	2
2.2	Satzungsgebiet	3
3	Ziele und Zweck der Satzung	3
4	Ermächtigungsgrundlagen	4

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines zur Außenbereichssatzung

Gemäß §35 Abs.6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer Handwerks-/Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gem. §35 Abs.3 BauGB entgegengehalten werden können.

Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben begünstigt sind wie Vorhaben gemäß §35 Abs. 4 BauGB¹.

Die Satzung ändert nichts an der Zuordnung zum Außenbereich.

Aufstellungsbeschluss und Begründung der Satzung sind nicht zwingend erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat gemäß §34 Abs.6 Satz 1 nach §13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB zu erfolgen. Eine Anzeige- und Genehmigungspflicht der Satzung nach BauGB besteht nicht.

2 Charakteristik des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im
Freistaat Sachsen
Landkreis Görlitz

Gemeinde Kottmar, Ortsteil Ottenhain, Gemarkung Oberottenhain.

Als Planungsgrundlage dient das Flurkartenwerk des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.

Die Außenbereichssatzung umfasst ca. 5,8 ha, d.h. den bebauten Teilbereich Oberottenhain mit folgenden Flurstücken:

1a; 2; 3/2 tw; 5/2; 5/5; 5/9; 5/10 tw; 5/13 tw; 8; 9; 11 tw; 13a tw; 62; 63/2 tw; 63/1; 67 tw; 69; 71; 72/2; 72/3; 72/4; 72/5 tw; 74a; 152/1 tw; 152/3; 152/4; 152a tw; 152e tw.; 170/4 tw; 170d; 279/2 tw.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

¹ Anton Strunz, Marie-Luis Wallraven-Lindl, Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch: Unter Berücksichtigung des EAG Bau 2004, Deutsches Institut für Urbanistik, 2005, S.93

Dementsprechend sollen vorrangig über die gegenwärtige Rechtslage hinausgehende Möglichkeiten zur Gebäudebestandssicherung, Umnutzung, Wiedernutzung bei längerem Leerstand, Erweiterung und zum Wiederaufbau von Gebäuden geschaffen werden. Punktuelle Ergänzungen innerhalb der Siedlungsstruktur sollen möglich sein.

Die Satzung dient der Erleichterung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen, um der ansässigen Bevölkerung ein Verbleiben unter veränderten Rahmenbedingungen zu ermöglichen, d.h. hinsichtlich der Sicherung von Lebensqualität im ländlichen Raum und der Diversifizierung nicht landwirtschaftlicher Tätigkeiten.

4. Ermächtigungsgrundlagen: § 35 Abs. 6 BauGB

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von Kleinsiedlungen, Siedlungsansätzen und „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung im Sinne der Vorschrift kommt für bebaute Bereiche in Betracht, welche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Allerdings muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Des weiteren dürfen die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegt, nicht begründet werden sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bebauter Bereich

Der Begriff „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ gemäß §35 Abs.6 beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem „Ortsteil“ im Sinne des §34 BauGB.

Ein bebauter Bereich ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandenen Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder Fläche für privilegierte Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann und wegen dieser Bebauung im betroffenen Bereich dem Schutz des Außenbereichs vor einer Zersiedelung ohnehin nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann.

Der bebaute Bereich auf den sich die Außenbereichssatzung bezieht, unterscheidet sich von seiner Umgebung, die durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün-und Ackerland) geprägt wird und grenzt sich durch seine bauliche Nutzung und Versiegelung ab. Eine Schonung bzw. vollumfänglicher Schutz de Außenbereiches kann für diese Flächen nicht mehr angenommen werden. Entsprechend der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung reihen sich zwei Vierseithöfe sowie kleine Wohngebäude um das bewaldete Bachtal sowie das ehemalige Rittergut. Sie bilden drei, in kurzem Abstand aufeinander folgende, hinreichend geschlossen erscheinende Baugruppen und werden durch die ringförmig verlaufende Waldstraße miteinander verbunden.

Wohnbebauung von einigem Gewicht

Das Gesetz gibt keine abstrakten Aussagen über die Mindestanzahl von Gebäuden vor. Für das Gewicht ist nicht die im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung insgesamt, sondern allein die Wohnzwecken dienende Bebauung maßgebend. Sie darf anderen Zwecken dienenden Bebauung nicht untergeordnet sein. Vielmehr muss die Funktion des Außenbereichs, als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben zu dienen, im bebauten Bereich maßgebend durch die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigt werden.

Es ist dabei auf die konkrete Situation abzustellen. (In Einzelfällen kann diese Voraussetzung entsprechend der Siedlungsstruktur schon bei drei Gebäuden vorliegen.)

Die drei Teilbereiche weisen jeweils 7-8 Wohngebäude auf, d.h. in der Aufsummierung 22, so dass jeweils ein deutlicher Siedlungsansatz gegeben ist und die typischen Außenbereichsfunktionen bereits weitgehend obsolet gemacht sind.

nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Der Satzungsgebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Wohnnutzung überwiegt und wird in geringem Umfang von kleingewerblichen Nutzungen ergänzt.

Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen

Die Außenbereichssatzung soll auch Vorhaben umfassen, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, um die Diversifizierung nicht landwirtschaftlicher Tätigkeiten im ländlichen Raum zu fördern. Die Bezeichnung „klein“ ist städtebaulich-strukturell zu verstehen. Es muss sich dabei um Betriebe handeln, die der kleinteiligen Baustruktur von Außenbereichssiedlungen entsprechen und sich der Wohnnutzung anteilmäßig unterordnen.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Als Maßstab für die Beurteilung dient zunächst der Flächennutzungsplan. Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist dabei nicht explizit erforderlich.

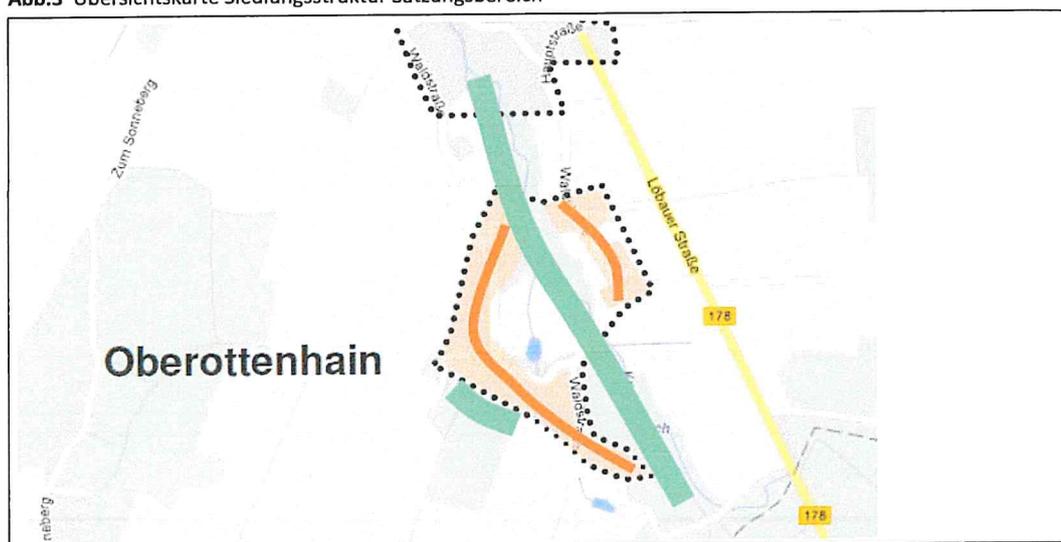
Für den Ortsteil Ottenhain liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Als informelle städtebauliche Planungen können das Dorfentwicklungskonzept von 1995 (Architekturbüro Augustin, Löbau) sowie der Entwurf des Flächennutzungsplanes Ottenhain (PS Planungsgruppe Städtebau, Görlitz) März 1994 dienen. Beide Planungen integrieren die Bebauung von Oberottenhain in ihrem jetzigen Bestand im Sinne einer zu erhaltenden Siedlungsstruktur mit städtebaulichem Gewicht.

Sonstige öffentliche Belange sind gewahrt.

Die ortstypische Siedlungsstruktur ist ländlich aufgelockert, mit geringer Dichte jedoch räumlich zusammenhängend und klar abgrenzbar. Als linearer bandartiger Siedlungsgrundriss folgen die Haus und Hofstellen im Satzungsgebiet beidseitig der natürlichen Leitlinie des mittig in der Siedlung verlaufenden gewässerbegleitenden Grünzuges. Dabei wird der westliche Bebauungsbogen am Anfang und Ende sowie am Scheitel von Waldflächen klar begrenzt.

Die Typik der Aufreihungen der Haus und Hofstellen ist locker und weniger regelhaft.

Abb.3 Übersichtskarte Siedlungsstruktur Satzungsgebiet



Gesicherte Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Grundstücke sind über die asphaltierte Waldstraße direkt an die innerörtliche Hauptstraße von Ottenhain sowie über diese an das überörtliche Verkehrsnetz der Löbauer Straße als Kreisstraße K 8610, ehemals Bundesstraße 178 angeschlossen. Die öffentliche Verkehrserschließung ist somit gesichert.

Der Ort Ottenhain ist in seiner Gesamtheit trinkwasserseitig erschlossen. Die Leitungen wurden zwischen 1995 und 1998 zur Ablösung der bis dahin vorhandenen Eigenversorgungsanlagen neu verlegt.

Die bestätigte Abwasserkonzeption des Abwasserzweckverbandes „Löbau-Süd“ sieht für Oberrottenhain eine dezentrale Abwasserentsorgung durch vollbio-logische Anlagen vor.

Der Zweckverband „Oberlausitz Wasserversorgung“ gewährleistet im Rahmen der gegebenen Kapazität die Bereitstellung von Löschwasser. Die Energieversorgung liegt vor.

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasanlagen der ENSO NETZ GmbH.

Weitere Voraussetzungen

Umweltbelange, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Satzung begründet keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Schutzbeeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Weitere Umweltbelange stehen der Aufstellung der Satzung daher nicht entgegen. Im Geltungsbereich der Satzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauantragsteller im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf dem Flurstück 152/4 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop i.S. §30 BNatSchG (Nasswiese am Graben). Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung führen sind gem. §30 Abs.2 BNatSchG untersagt.

Waldflächen

An das Satzungsgebiet grenzen Waldflächen in Sinne des SächsWaldG an, sowie liegen diese im Bereich des Flst.Nr. 152a anteilig im Satzungsgebiet. Daraus ergibt sich gemäß §25 Abs.3 SächsWaldG die Einhaltung von Abstandsflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen, die im Rahmen nachfolgender Rechtsverfahren entsprechend zu berücksichtigen sind.

Raumordnung

Zu berücksichtigende raumbedeutsame Vorhaben gemäß §1 Abs.4 BauGB liegen für den Satzungsgebiet nicht vor.

Bau- und Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Werden bei der Errichtung der baulichen Anlagen historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind denkmalschutzrechtliche Belange gemäß §2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz berührt. Es handelt sich um die unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheit Rittergut Oberottenhain mit den zwei ausgewiesenen Einzeldenkmalen Waldstraße Nr.6 und 8, die im Planteil nachrichtlich gekennzeichnet sind.

Abfall, Altlasten und Bodenschutz

Für die Flurstücke 72/2 und 72/3 liegt eine Eintragung im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter dem AKZ 86200434 „Stallanlagen“ vor. Sollten im Rahmen von Bau-/Abbrucharbeiten schädliche Bodenveränderungen angetroffen oder verursacht werden, so ist dies gemäß §10 Abs.2 SächsABG unverzüglich der zuständigen Behörde (LRA Görlitz, Umweltamt, SG Untere Abfallbehörde) mitzuteilen. Desweiteren sind Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

Zum Schutz des Boden vor schädlichen Veränderungen (z.B. Erosionen, Verdichtung Devastierung) sind insbesondere §7 BBodSchG sowie §7 Abs.1 SächsABG zu berücksichtigen.