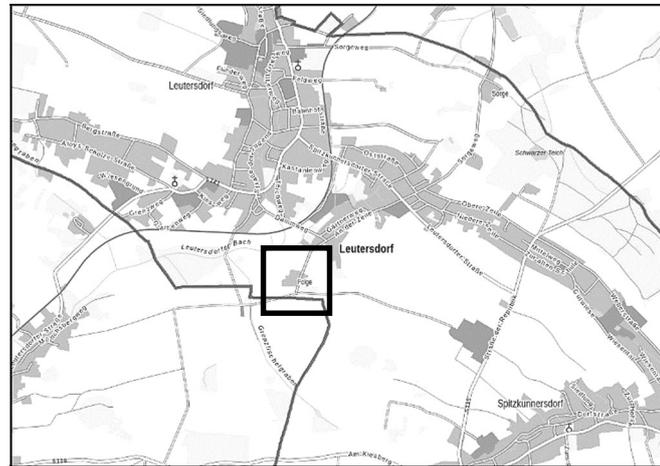




Gemeinde Leutersdorf

Außenbereichssatzung „Folge“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB



Begründung

Entwurf 08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	1
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	2
3. Rechtliche Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung	2
4. Flächennutzungsplan	3
5. Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung	3
6. Begründung der Zulässigkeitsbestimmung	3
7. Umweltrelevante Auswirkungen	3
8. Plandurchführung / Kosten	4

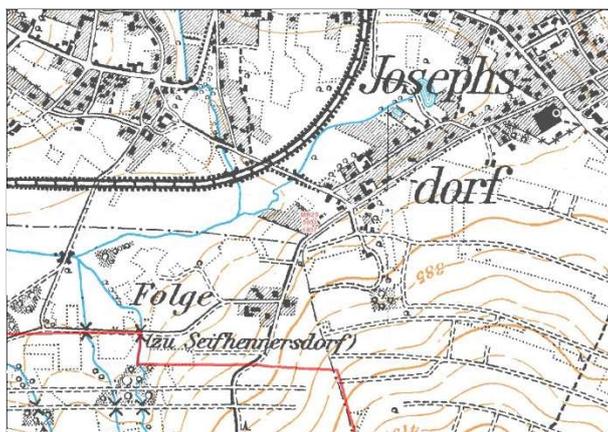
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der historische Siedlungssplitter Folge hat seinen Standort südlich der Leutersdorfer Ortslage, am nordwestlichen Fuß des Großen Steins (Spitzcunnersdorfer Spitzberg), einem Felsgipfel.

Die an einer Wegegabelung angelegte Häusergruppe, an der sich ursprünglich auch ein kleiner Teich befand, weist fünf Wohnstellen auf, ergänzt durch einen Handwerksbetrieb (Garten- und Landschaftsbau).

Von den 1899 kartografisch erfassten drei Wohnstellen sind alle noch erhalten und wurden später, d.h. vor 1930 durch zwei kleine Siedlungshäuser ergänzt. Entlang der Folge verlaufen einige Wanderwege in die nähere Umgebung.

Abb.1: Auszug aus historischem Messtischblatt, 1937



Aufgrund seiner Distanz zum Dorfkern nimmt die Häusergruppe nicht am Bebauungszusammenhang von Leutersdorf teil und ist somit dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zugehörig. Der Bereich ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen und aufgrund seiner Nutzungsstruktur bereits soweit überformt, dass das grundsätzliche Ziel des § 35 BauGB, die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung, nicht mehr erfüllt werden kann. Es handelt sich um ein bebautes Gebiet im Außenbereich, in dem überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind und das nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Abb. 2:



Ausblick auf den grünstrukturell abgegrenzten Siedlungssplitter der Folge im Vordergrund



Zufahrt aus Richtung Leutersdorf, nördlicher Siedlungsrand

Die städtebaulich-planerische Zielstellung besteht im Erhalt des historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungsteils. Für die im Geltungsbereich gelegenen bebauten Grundstücke soll eine moderate Entwicklung ermöglicht werden, dies jedoch unter der ausdrücklichen Prämisse, dass die bestehende Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

Dementsprechend sollen vorrangig über die gegenwärtige Rechtslage hinausgehende Möglichkeiten zur Gebäudebestandssicherung, Umnutzung, Wiedernutzung bei längerem Leerstand, Erweiterung und zum Wiederaufbau von Gebäuden geschaffen werden. 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.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der kleine, baulich verdichtete Siedlungssplitter gruppiert sich an der Ortsstraße Folge und wird allseitig von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 511; 512; 513/1; 515/2; 515/3 und Teile der Flurstücke 507; 516 und 518/1 der Gemarkung Niederleutersdorf.

Innerhalb des ca. 0,8 ha großen Satzungsgebietes befinden sich fünf Wohngrundstücke sowie ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Erschlossen wird die bestehende Bebauung über den öffentlichen Straßenraum der Folge.

3. Rechtliche Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

- **sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.**

Das ist hier der Fall, da die Satzung räumlich nicht über die bestehende Baustruktur hinausgreift, sondern lediglich die Änderung oder Erweiterung bzw. einen begrenzten Neubau innerhalb des Satzungsgebietes ermöglicht. Der umgebende Außenbereich bleibt somit der Landwirtschaft und dem Naturschutz erhalten. Aufgrund der geringen Flächengröße und wenigen Baupotentialen sind wesentliche Auswirkungen auf verkehrliche Belange nicht ableitbar.

Der Satzungsbereich befindet sich in nördlicher Randlage eines im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien¹ ausgewiesenen Grünzuges. Im Entwurf der Planfortschreibung wird die Bedeutung für das Siedlungsklima sowie das Landschafts- und Ortsbild benannt. Wesentliche Auswirkungen durch die Satzungsaufstellung sind nicht erwartbar. Durch die Satzungsaufstellung ist das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 BImSchG im Satzungsgebiet sowie in den angrenzenden Bereichen nicht zu befürchten.

Bedingt durch die Lage und Bebauung des Satzungsgebietes sowie die vorhandene Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet mit allen technischen Medien versorgt ist bzw. in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen technische Infrastrukturleitungen in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung stehen.

Dennoch werden zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Anforderungen der Leitungsträger die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, ihren Bestand und ihre planerischen Absichten darzulegen.

- **die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.**

Die Satzung definiert lediglich die Zulässigkeitsbestimmungen für Wohnzwecke und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben. Die zu erwartende Grundfläche liegt deutlich unter der, in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Grundfläche bei städtebaulichen Projekten (20.000 m² laut Nr. 18.7 der Anlage 1).

Unter den gegebenen Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB besteht kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG1).

- **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete bestehen.**

Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da solche Schutzgebiete im näheren Umfeld (< 300 m) nicht vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das Satzungsgebiet die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

4. Flächennutzungsplan

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe ist eine gesonderte Darstellung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen. Ein Erfordernis zur Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich nicht.

5. Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung

Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 BauGB unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

6. Begründung der Zulässigkeitsbestimmung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in einer Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Innerhalb der in der Satzung zeichnerisch und textlich definierten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (privilegierte Vorhaben) und § 35 Abs. 4 BauGB (begünstigte Vorhaben) bleibt davon unberührt.

7. Umweltrelevante Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnbebauung und deren Nutzungsstruktur geprägt. Die mögliche Bestandssicherung und Ergänzung der bestehenden Gebäude lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung erwarten.

Durch die Außenbereichssatzung werden keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben begründet.

¹ Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich derzeit in Fortschreibung.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) und EU-Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Geltungsbereich der Satzung sowie im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

Da durch die Außenbereichssatzung kein Genehmigungsanspruch ausgelöst wird und die Zulässigkeit eines Vorhabens auch weiterhin auf der Grundlage des § 35 BauGB zu prüfen ist, wird durch die Außenbereichssatzung selbst keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hervorgerufen.

Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie der Freiflächengestaltung mit Eingriffen in den Gehölzbestand sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Eingriffsregelung

Durch die Außenbereichssatzung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt, da mit der Satzung keine unmittelbaren Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist auch weiterhin nach § 35 BauGB zu prüfen.

Das Errichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach SächsBO zu beachten. Die Kosten für erforderliche Maßnahmen trägt der Antragsteller.

8. Plandurchführung / Kosten

Aus dem Vollzug der Außenbereichssatzung ergeben sich für die Gemeinde Leutersdorf keine haushaltswirksamen Kosten.

Die gesicherte Erschließung ist von den Antragstellern im Rahmen des Verfahrens nach SächsBO nachzuweisen. Der naturschutzrechtlich erforderliche Eingriffsausgleich wird im Verfahren nach SächsBO geregelt. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.