

SATZUNG nach § 35 Abs. 6 BauGB „Außenbereichssatzung Mauschwitz“

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21.04.1993 in der jeweils aktuellen Fassung erlässt der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau in seiner Sitzung am 03.07.2008 folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Lautitz, OT Mauschwitz werden gemäß den im beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen
oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

(2) Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

(1) Es sind Wohngebäude und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie dazugehörige Garagen und Carports zulässig. Die Grundfläche und äußere Gestaltung hinzutretender Gebäude ist an die Umgebung anzupassen.

(2) In mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Baugesetzbuch sind

- Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume, Hecken und Gebüsche in ihrem Bestand zu erhalten und durch Nachpflanzungen dauerhaft zu sichern.
- die mit einer baulichen Inanspruchnahme verbundenen Beeinträchtigungen von Gehölzstrukturen auszugleichen.

(3) Die als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) gekennzeichneten Flächen befinden sich innerhalb der Grenzen des SPA-Gebietes „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch ist eine Beeinträchtigungen der hier genannten Schutzgüter auszuschließen.

§ 4 Hinweise

(1) Als „Denkmal“ gekennzeichnete Gebäude unterliegen dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der jeweils aktuellen Fassung. Sämtliche Maßnahmen bedürfen einer Denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. §12 des SächsDSchG.

(2) Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung besitzt archäologische Relevanz und unterliegt dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der jeweils aktuellen Fassung.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach §14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Löbau, den 08.07.2008




.....
Der Oberbürgermeister
Buchholz
Oberbürgermeister

Beigefügter Teil zur Satzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch „Außenbereichssatzung Mauschwitz“

Begründung

1. Satzungsgebiet:

Das Satzungsgebiet befindet sich im

Landkreis: Löbau – Zittau
Gemeinde: Stadt Löbau
Gemarkung: Lautitz

Es umfasst bebaute Bereiche der Ortslage Mauschwitz in der Gemarkung Lautitz.

2. Planungserfordernis

Der bebaute Bereich der Gemarkung Lautitz – Ortsteil Mauschwitz kann aufgrund seiner städtebaulich-räumlichen Lage sowie der im Stadtgebiet Löbau vorhandenen Siedlungsweise und Siedlungsstruktur nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Damit besitzt der Ortsteil Mauschwitz in seiner Gesamtheit eine Außenbereichslage gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Aufgrund beabsichtigter Bauvorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden sowie kleinerer Handwerks- u. Gewerbebetriebe sollen mit der vorliegenden Außenbereichssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung, Neunutzung, Nutzungsänderung sowie Erweiterung baulicher Anlagen im Außenbereich für die Ortslage Mauschwitz gemäß § 35 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden.

3. Planungsziel

Städtebaulich-planerische Zielstellung ist der Erhalt gewachsener dörflicher Strukturen, welche eine zusammenhängende Bebauung ergeben und ein gewisses Gewicht innerhalb der Ortslage besitzen. Ferner die Wiedernutzbarmachung aufgegebener Bausubstanz für Wohnzwecke und für Wohnzwecke dienende Vorhaben sowie für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe um somit die Gestaltung einer lebenswerten Region zu erreichen, den hier ansässigen Menschen Perspektiven zu vermitteln und gleichzeitig Arbeitsplätze zu schaffen. Das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept für die Planungsregion „Zentrale Oberlausitz“ trifft hierzu klare planerische Aussagen.

§ 35 Absatz 2 BauGB eröffnet die Möglichkeit für bebaute Bereiche im Außenbereich, welche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung) zu erlassen. Sie dient der Konfliktbewältigung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer maßvollen Fortentwicklung bebauter Strukturen im Außenbereich.

Die Außenbereichslage des Ortsteiles Mauschwitz wird dabei jedoch nicht verändert.

4. Planungsinhalt

Durch die Satzung soll das Entgegenhalten der gemäß § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange:

- die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung sowie
- der Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Flächen für

Landwirtschaft oder Wald

zu Gunsten des Wohnungsbaus bzw. der Ansiedlung von kleineren Handwerks- u. Gewerbebetrieben ausgeschaltet werden.

Der aus der Umgebung hervorgehende Rahmen, hier überwiegend Wohnbebauung, begründet im Geltungsbereich der durch die Satzung umfassten Flurstücke und Flurstücksteile die Zulassungsfähigkeit von Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie dazugehörige Garagen und Carports. Aufgrund eines maßvollen Umganges mit Grund und Boden im Außenbereich ist die Grundfläche hinzutretender Gebäude sowie die Größe der Handwerks- und Gewerbebetriebe dem vorhandenen Bestand anzupassen. Die äußere Gestaltung der Bauten hat sich ebenso an den vorhandenen dörflichen Strukturen zu orientieren.

Mit den getroffenen Zulässigkeitsbestimmung wird einerseits sichergestellt, dass eine Anpassung an die Umgebung und damit an die vorhandenen dörflichen Strukturen erfolgt und zum anderen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung laut § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch ist, dass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, hier Flächen eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“). Teile des SPA-Gebietes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung.

Die Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) 2 und die europäischen Vogelschutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie bilden das europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000. Ziel von NATURA 2000 ist es, grenzüberschreitend bedrohte Lebewesen und ihre Lebensräume zu schützen.

Die betroffenen Flurstücke und Flächen waren im Bestand vor der Benennung der Europäischen Vogelschutzgebiete bereits vorhanden. Trotzdem sind, um diesem Schutzstatus gerecht zu werden, die berührten Flächen im Geltungsbereich der Satzung als Flächen mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) sowie als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) festgesetzt. Mit den getroffenen textlichen Bestimmungen gem. § 3 Abs. 2 und 3 der vorliegenden Satzung sollen Beeinträchtigungen des genannten Schutzgutes – SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ ausgeschlossen bzw. mit einer baulichen Inanspruchnahme verbundene Beeinträchtigungen von Gehölzstrukturen ausgeglichen werden.

5. Hinweise

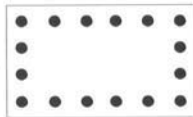
Die in der Satzung aufgezeigten Hinweise zum Denkmalschutz einschließlich der Kennzeichnung eines im Satzungsbereich befindlichen Kulturdenkmales als auch zur archäologischen Relevanz des Satzungsgebietes tragen informatischen Charakter und sollen die Beachtung des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes in Verbindung mit Baumaßnahmen und Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten sicherstellen. Vor Baumaßnahmen und Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten bedarf es demzufolge einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen nach den §§ 12 und 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Diese ist bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.



Geltungsbereich



Einzeldenkmal



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen
u. f. die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u.
sonstigen Bepflanzungen



Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet)
"Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz"

Stadt Löbau

Gemarkung Lautitz /
OT Mauschwitz



Außenbereichssatzung Mauschwitz

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Planzeichnung

M 1:1000

Stadtverwaltung Löbau
Sachgebiet Stadtplanung

03.07..2008