

Außenbereichssatzung "An der Stadtmühle"

Satzung

MARKKLEEBERG, DEN 19.05.2015

BEGRÜNDUNG UND HINWEISE

INHALT

	<u>Seite</u>	
1	Erfordernis und Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung	3
2	Grundlagen der Planung	
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Bestandssituation	5
2.3	Naturraum und Landschaftsschutz	7
2.4	Planungsrechtliche Situation	7
3	Geltungsbereich	11
4	Regelungsmöglichkeiten der Außenbereichssatzung	11
5	Tatbestandsvoraussetzungen	12
6	Verfahrensablauf	13
7	Erschließung des Plangebietes	
7.1	Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz	14
7.2	Trinkwasserversorgung	15
7.3	Löschwasserversorgung	15
7.4	Abwasserentsorgung	15
7.5	Elektroenergieversorgung	16
7.6	Gasversorgung	16
7.7	Fernmeldeversorgung	17
7.8	Abfallentsorgung	17
8	Inhalte der Planung	
8.1	Überbaubare Grundstücksfläche	17
8.2	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
8.3	Festsetzung des Geltungsbereiches der Satzung	17
9	Hinweise	18
9.1	Archäologische Funde	18
9.2	Vermessungs- und Grenzmarken	18
9.3	Betriebsplan "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs"	18
9.4	Grundwasser	19

1 Erfordernis und Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung

Der zu überplanende Bereich ist Gegenstand eines historisch gewachsenen Siedlungsbereiches außerhalb der Ortslage Markkleeberg-Ost. Bereits im 18. Jahrhundert ist an diesem Standort eine Getreidemühle nachgewiesen. Neben dem Mühlengebäude selbst existierten ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie das Speichergebäude. Der Mühlenbetrieb wurde später um eine Ölmühle erweitert und erst um 1930 aufgegeben. Die Wohnung des Müllers erweiterte sich später zur Gastwirtschaft. Im Mühlengebäude wurde danach noch eine Turbine zum Antrieb einer Schrotmühle und eines Generators zur Erzeugung von Strom für die Nachbargebäude betrieben, bevor es 1980 abgerissen wurde.

Die Stadtmühle (roter Pfeil) als historisch belegter Gebäudekomplex am Siedlungsrand von Markkleeberg



Quelle: Deutsche Fotothek, Karte von Markkleeberg und Umgebung, 1 : 8.000, Lithographie, 1828. Berlin: Schropp u. Co, 1828. -1 Kt.: Lithogr.; 47 x 47 cm, Aufnahme-Nr.: dd_hstad_0000038_f06 , Datensatz-Nr.: obj 90009092

Quelle: Deutsche Fotothek, Meßtischblatt 26: Liebertwolkwitz, 1927, Liebertwolkwitz. -Aufgen. 1905, hrsg. 1907, berichtigt 1927. - 1 : 25.000. -Leipzig, 1927. -1 Kt., 1927, Verwalter : Sächsische Landesbibliothek -Staats-und Universitätsbibliothek Dresden (SLUB), Inv.-Nr.: SLUB/KS 15718, Aufnahme-Nr.: df_dk_0010001_4740_1927, Datensatz-Nr.: obj 71055194

Mit der Devastierung der Auenlandschaft südlich der Ortslage Markkleeberg und der damit verbundenen Umverlegung der Pleiße im Zuge des Aufschlusses des Tagebaus Espenhain wurde auch der ursprünglich angelegte Mühlgraben aufgelassen und zugeschüttet.

Anfang der 90er Jahre wurden die noch bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut, wodurch immerhin 2/3 des historischen Ensembles erhalten werden konnten.



Die Stadtmühle in Markkleeberg-Ost um 1920. Quelle: Markkleeberg online. 27.01.2011, S. 9, Archiv / Zock

Die Stadtmühle prägte als dreiseitige Hofanlage das Bild der Kulturlandschaft von Markkleeberg. Daran hat sich auch nach der Aufgabe der Betriebsfunktion nichts verändert. Für die Stadt Markkleeberg ist der Erhalt des städtebaulichen Ensembles "Stadtmühle" in seiner Form als Dreiseithof deshalb nach wie vor aus kulturhistorischen Gründen wichtig.

2 Grundlagen der Planung

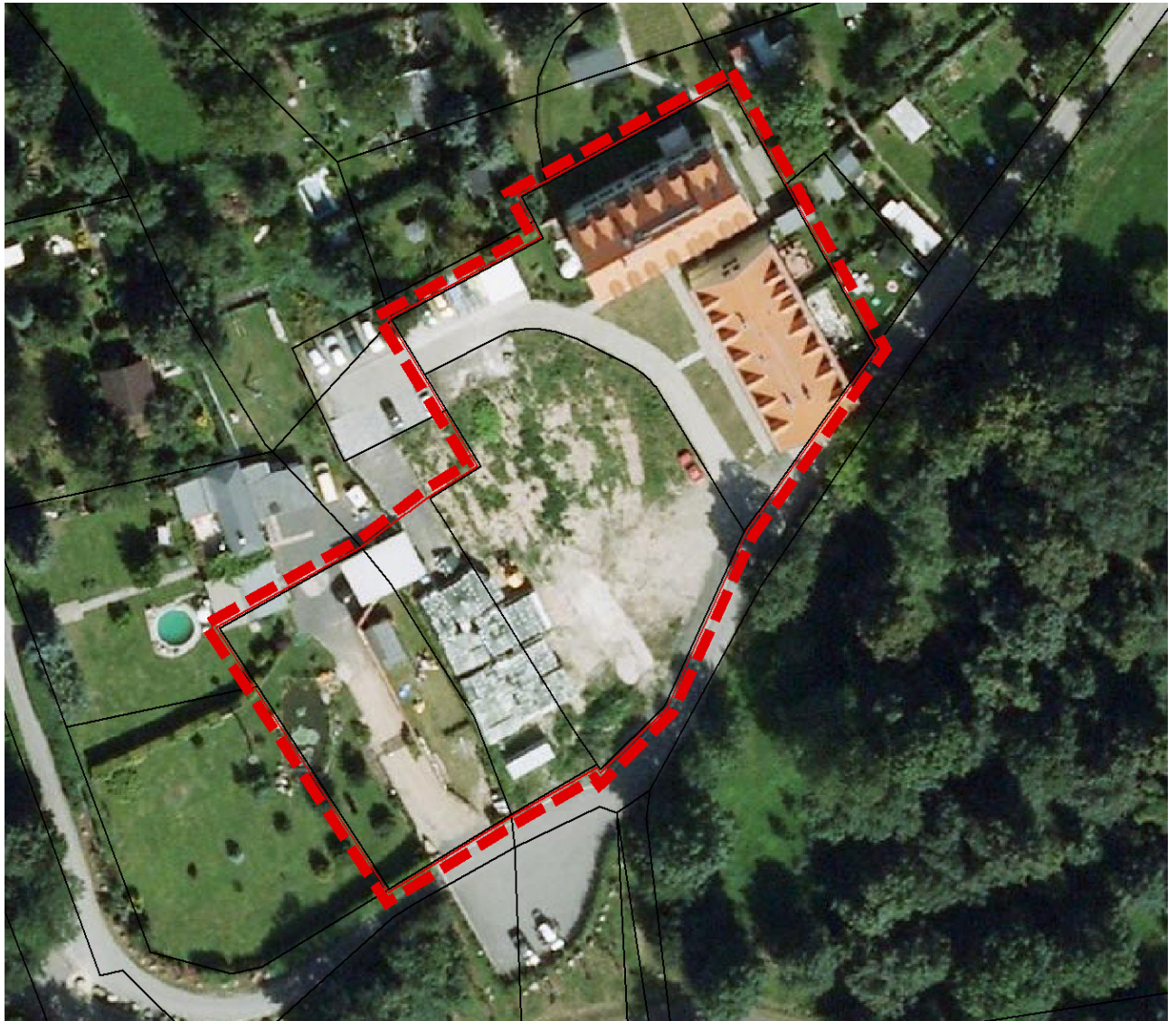
2.1 Rechtsgrundlagen

Die Außenbereichssatzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, S. 322),

- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG), vom 03. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234, 235),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 01. September 2003 (SächsGVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503, 554),
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915),
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 08. April 2011,

2.2 Bestandssituation



Der zu überplanende Bereich befindet sich am Nordrand des Markkleeberger Sees, westlich der Ortslage Markkleeberg-Ost. Er wird über die öffentlich gewidmete Straße An der Stadtmühle sowohl verkehrs- als auch medientechnisch erschlossen.

Auf dem Flurstück 229/5 der Gemarkung Markkleeberg existieren die beiden Gebäude An der Stadtmühle 1b und 1c mit zugehörigen Nebengelassen und Stellplatzanlagen im nordwestlichen Bereich. Die Gebäude sind vollständig bewohnt und gehörten historisch zum Gebäude- und Betriebskomplex der ehemaligen Stadtmühle, die dem Standort noch heute ihren Namen gibt.

Die Gebäude wurden 1999 bzw. 2000 saniert und seitdem für Wohnzwecke genutzt.



Blick aus der Vogelperspektive: Bildmitte das Ensemble der Stadtmühle, südlich davon der Markkleeberger See. Östlich ist der Ortsrand des Stadtteils Markkleeberg-Ost zu erkennen.

Quelle: Bilder © 2015 Google, Kartendaten © 2015 Geobasis-DE/BKG (© 2009), Google

Der südwestliche Bereich ist vor allem durch versiegelte und teilversiegelte Zufahrts- und Lagerflächen sowie durch Nebengebäude gekennzeichnet. Der zentrale Bereich stellt derzeit eine unverseigelte Brachfläche dar.

Nördlich, nordöstlich und westlich schließen sich direkt Kleingärten an. Im Südwesten (direkt an der Straßengrenze) schließen Restbestände des Auwaldes an.

2.3 Naturraum und Landschaftsschutz

Naturräumlich ist die Umgebung des Vorhabengrundstücks als Auenlandschaft einzustufen. Historisch stellt sie den südlichen Ausläufer des Leipziger Auwaldes dar und wird heute durch den Markkleeberger See im Süden begrenzt.

Das gesamte, historisch gewachsene Ensemble der Stadtmühle wird durch das Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald" umschlossen. Die Rechtsverordnung zum LSG trat 1998 in Kraft. Bereits zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Verordnung wurde eine bauliche Entwicklung dieses Standortes als mögliche Option berücksichtigt und diese Flächen deshalb nicht Gegenstand des LSG.



Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Festsetzung des LSG "Leipziger Auwald", Ausschnitt aus der Karte zur Abgrenzung des LSG: Die grün umrandeten Flächen der Stadtmühle sind nicht Gegenstand des Landschaftsschutzgebietes

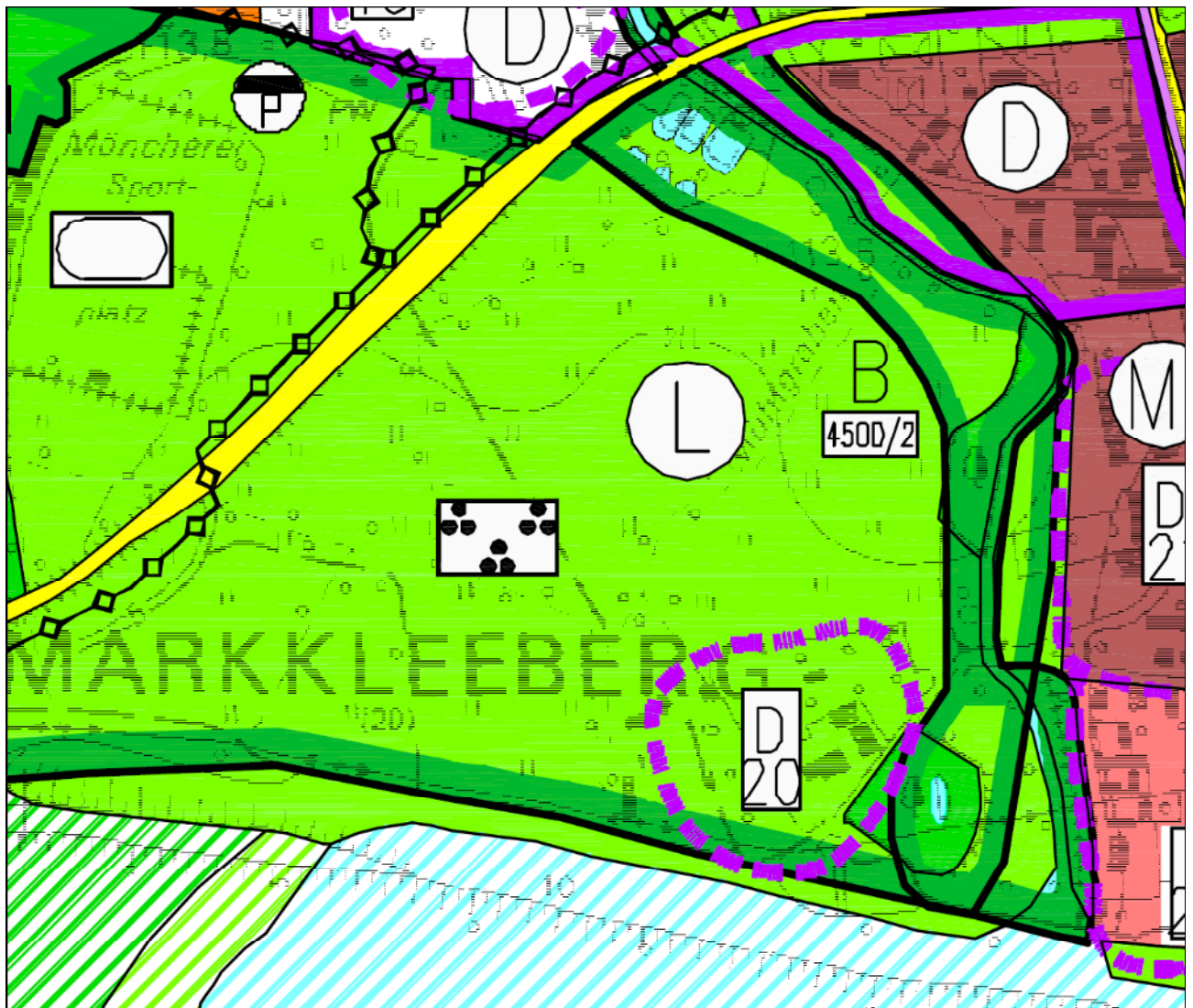
2.4 Planungsrechtliche Situation

Die Schließung der "3. Raumkante" bzw. Wiederherstellung des Dreiseithofes und seine Arrondierung durch die zusätzliche Bebauung des südlich angrenzenden Grundstücks ist momentan nur durch sog. "privilegierte Vorhaben" gemäß § 35 Abs. 1 BauGB möglich. In der Regel handelt es sich hier um Gebäude und Anlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb, der gartenbaulichen Erzeugung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen. Sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können an dieser Stelle nicht zugelassen werden, da die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes diesen Vorhaben entgegenstehen und eine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Für die Sanierung, den Umbau und die Anpassung der Bestandsgebäude an den heute geltenden Lebensstandard findet der § 35 Abs. 4 BauGB Anwendung. (Danach kann die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Abs. 3 sind.)

2.4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als "Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" dargestellt. Ebenso ist dieser Bereich als "Fläche mit archäologischen Bodendenkmalen" umgrenzt. Das Bodendenkmal ist mit "D 20" nummeriert und als "Siedlungsspuren" gelistet.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg vom 09.07.1997, zuletzt geändert durch die 3. Änderung vom 06.02.2003, Dr. Paatz und Partner GmbH.

Der Erhalt der Stadtmühle als Gebäudekomplex ist der Stadt Markkleeberg immer wichtig gewesen. Dass dieses Anliegen nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes wurde, ist dem Aufstellungsverfahren der Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Festsetzung des LSG "Leipziger Auwald" geschuldet. Der Ursprungs-FNP wurde 1997 festgestellt und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums vom 11.02.1998 genehmigt. Das Aufstellungsverfahren zum FNP erfolgte damit parallel zum Aufstellungsverfahren der Verordnung des Regierungspräsidiums zur Festsetzung des LSG. Der Entwurf dieser Verordnung sah noch vor, den kompletten Bereich der Stadtmühle in den Geltungsbereich des LSG einzubeziehen. Eine Darstellung von Wohnbauflächen im LSG ist aber unzulässig, der künftige FNP würde damit öffentlichen Belangen entgegenstehen und wäre deshalb nicht genehmigungsfähig gewesen. Vor diesem Hintergrund wurde der Bereich der Stadtmühle als "Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" dargestellt.

Unabhängig davon dokumentierte die Stadt Markkleeberg gegenüber den übergeordneten Behörden weiterhin ihren Willen, den Bereich der Stadtmühle baulich und als Wohnstandort erhalten zu wollen. Dies führte letztendlich dazu, dass dieser nicht Gegenstand des LSG "Leipziger Auwald" wurde.

Noch im Jahr 1998 wurde das Ensemble der Stadtmühle Gegenstand der Erhaltungssatzung "Alt Markkleeberg". Auch hierdurch wurde der Wille zur baulichen Gestaltung und damit zum Erhalt dieses Ensembles zum Ausdruck gebracht.

Derzeit führt die Stadt Markkleeberg die 4. komplexe Änderung des Flächennutzungsplanes (Fortschreibung) durch.



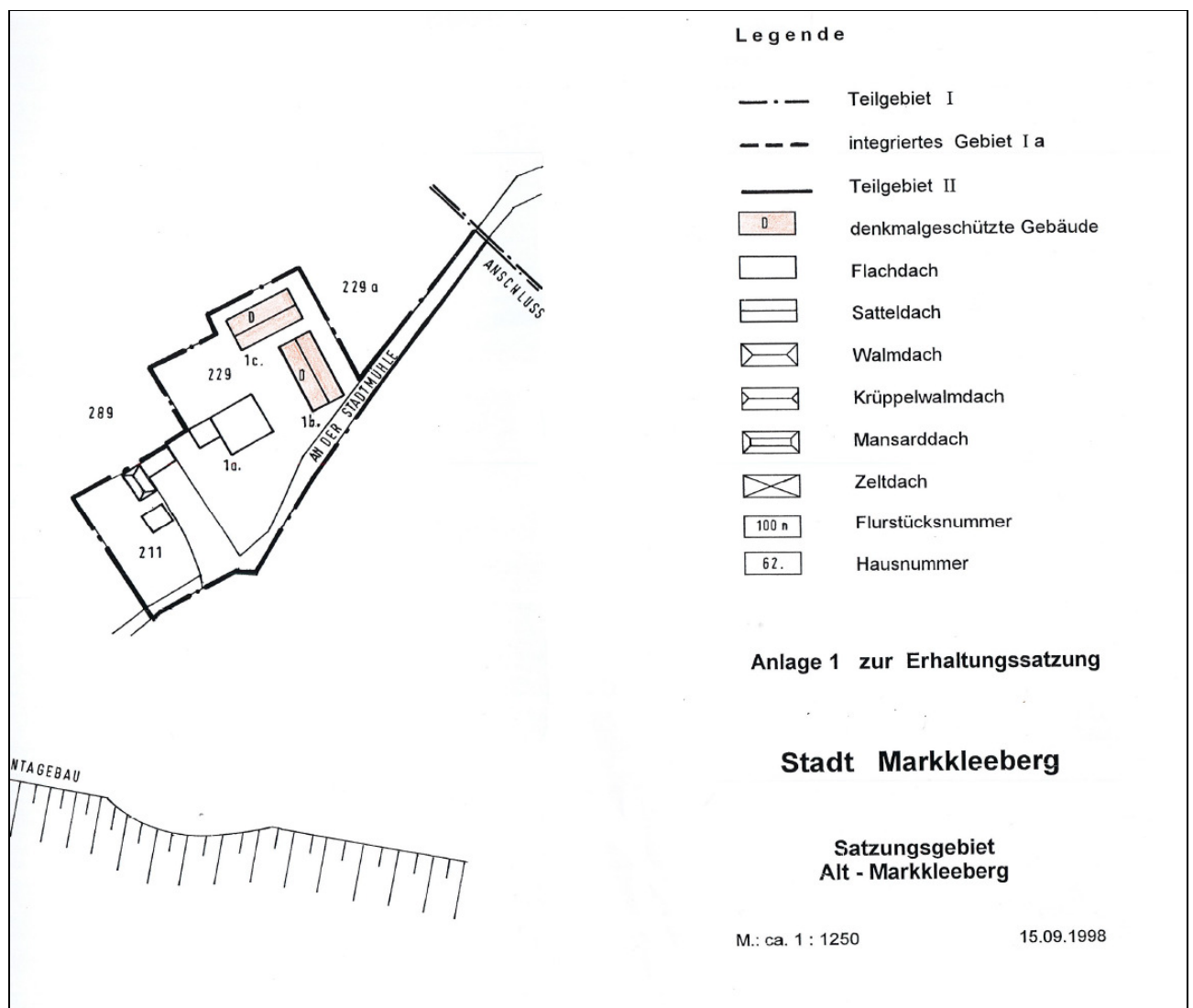
Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 4. komplexen Änderung des Flächennutzungsplanes (Fortschreibung). Dr. Paatz und Partner GmbH. 17.10.2007: Der Bereich der ehemaligen Stadtmühle wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Danach wird der Bereich der Stadtmühle als Wohnbaufläche dargestellt. Im Erläuterungsbericht heißt es hierzu: "Nunmehr besteht die Absicht, das frühere bauliche Ensemble durch einen sich einfügenden neuen Baukörper wieder herzustellen, ohne das historische Gelände der ehemaligen Stadtmühle zu erweitern. Weil die Erschließung vorhanden ist, ergeben sich hierfür keine aufwendigen Maßnahmen. Da mit dem Ergänzungsvorhaben zum einen ein historischer Bezug zur frühe-

ren Stadtmühle geschaffen werden soll, ist die gesamte Anlage mit ihrem unmittelbarem örtlichen Bezug eine Bereicherung des Naherholungsumfeldes des unweit gelegenen Markkleeberger Sees. Deshalb wurde nunmehr als Grundlage für diese beabsichtigte städtebauliche Aufwertung das ehemalige Mühlengelände als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt."¹

Die mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit haben keine Anregungen abgegeben, die einer Darstellung des zu überplanenden Bereiches als Wohnbaufläche entgegenstehen.

2.4.2 Erhaltungssatzung "Alt Markkleeberg"



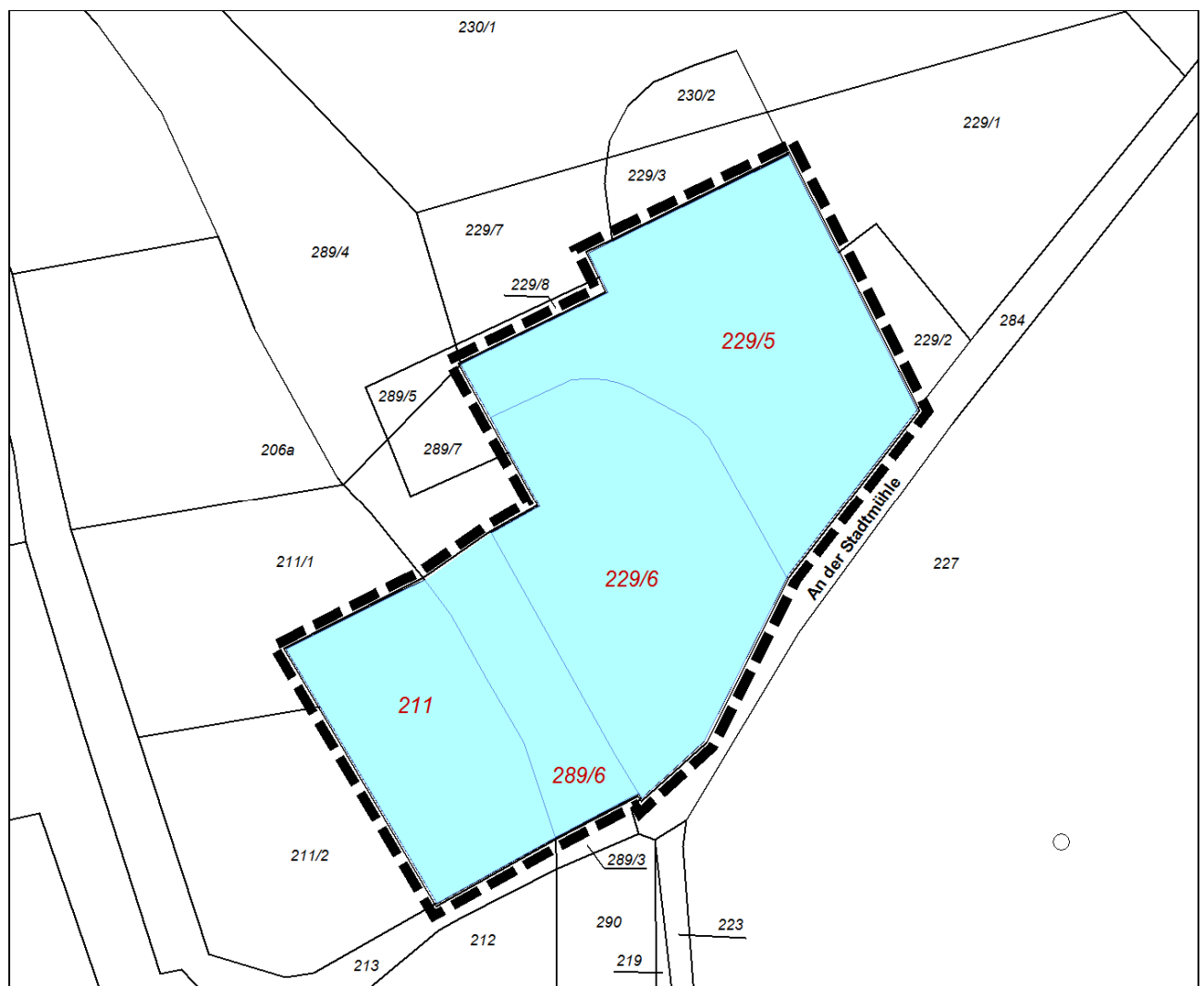
Ausschnitt aus der Planzeichnung der Erhaltungssatzung "Alt Markkleeberg", Stadt Markkleeberg, 15.09.1998. Der Bereich der Stadtmühle ist Gegenstand des festgesetzten "Teilgebietes 1".

¹ Stadt Markkleeberg. 4. komplexe Änderung des Flächennutzungsplanes (Fortschreibung). Dr. Paatz und Partner GmbH. 17.10.2007

Das Vorhabengrundstück ist Gegenstand der rechtskräftigen Erhaltungssatzung "Alt Markkleeberg". Gemäß § 2 ist es Ziel dieser Satzung, "die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten" und deshalb für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen eine Genehmigungspflicht im Rahmen ihrer Festsetzungen vorzusehen".

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 229/5, 229/6, 289/6 (Teilfläche) und 211 der Gemarkung Markkleeberg und ist insgesamt 4.156 m² groß.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes des Landkreises Leipzig vom 21.07.2014. Der Geltungsbereich ist hellblau, die überplante Flurstücke sind rot markiert.

4 Regelungsmöglichkeiten der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung soll grundsätzlich nur im Zusammenhang bebaute Ortsteile (im Außenbereich) mit dem Ziel erfassen, diese zu verdichten. Eine Außenbereichssatzung im Sinne des

§ 35 Abs. 6 BauGB begünstigt nur die Errichtung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen. Anderen sonstigen Vorhaben im Geltungsbereich einer derartigen Satzung kann auch in Anbetracht möglicherweise hinzukommender Wohnbebauung entgegenstehen, dass sie die Verfestigung einer Splittersiedlung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten lassen.²

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begünstigt die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben.³ Sie lässt die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der dort benannten privilegierten Vorhaben unberührt.

Die Außenbereichssatzung ist nicht an die Regelungen des § 1a Abs. 2 S. 3 und Abs. 3 S. 1 BauGB gebunden. Demgemäß erwähnt § 18 Abs. 1 BNatSchG die Außenbereichssatzung nicht. Ein Vorhaben, das nach Maßgabe der Außenbereichssatzung zulässig ist, unterliegt demgemäß der Eingriffsregelung der §§ 14, 15 BNatSchG.

Die Rechtswirkungen der Außenbereichssatzung sind nach Wortlaut und Sinn der Vorschrift begrenzt. Sie verändert weder die Zuordnung von Grundstücken und baulichen Anlagen zum Außenbereich noch begründet sie Baurechte; vielmehr beschränkt sie sich darauf, die Zulassung bestimmter Außenbereichsvorhaben zu erleichtern bzw. - soweit von der Ermächtigung des § 35 Abs. 6 S. 3 BauGB Gebrauch gemacht wird - zu modifizieren.⁴ Zwei öffentliche Belange können einem durch diese Satzung begünstigtem Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden:

- die Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald (§ 35 Abs. 3 S 1 Nr. 1 BauGB) und
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 S 1 Nr. 7 BauGB).

5 Tatbestandsvoraussetzungen

Der zu überplanende Bereich ist durch folgende Merkmale (sog. "Tatbestandsvoraussetzungen") gekennzeichnet:

- Mit der vorhandenen faktischen Bebauung zeichnet sich bereits eine Entwicklung zu einem Wohnstandort ab. Die Außenbereichssatzung soll dazu vorhandene Lücken auf Basis der üblichen Siedlungsstruktur schließen.
- Die mit dieser Satzung begünstigte Zulässigkeit einer weiteren Bebauung ist prinzipiell mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Schließung der dritten Raumkante des Dreiseithofes und Arrondierung der Stadtmühle stellt das kulturhistorische Ortsbild wieder her und ist stadtpolitischer Wille.
- Der zu überplanende Bereich ist nicht überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, mit der Planung werden der Landwirtschaft keine Fläche entzogen. Diesbezügliche Immissionskonflikte werden damit von vornherein ausgeschlossen.

² OVG Münster, Urteil vom 13.11.2009 - 7 A 1236/08 - juris.

³ OVG Koblenz, Urteil vom 18.06.2003 - 8 C 11960/02 - BauR 2003, 1612 (L)

⁴ OVG Münster, Urteil vom 17.04.2009 - 10 D 27/07.NE - juris

- Die vorhandene Wohnbebauung nimmt bereits einen nicht mehr zu vernachlässigenden Teil des Außenbereichs in Anspruch. Es zeichnet sich bereits eine Entwicklung zu einem "Wohnstandort" ab. Die vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 229/5 weisen eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die diesen bebauten Bereich als Splittersiedlung bzw. sonstigen Siedlungsansatz erkennen lassen.
- Die vorhandene bodenrechtliche Situation der Grundstücke an der Stadtmühle deutet bereits auf eine Bebauung hin. Die vorhandenen Lücken sind einer Verdichtung zugänglich.
- Die vorhandene Bebauung ist formell und materiell legal errichtet worden. Die entsprechenden Baugenehmigungen sind unter den Aktenzeichen W 0000113 (Stadtmühle 1b) und W 9900197 (Stadtmühle 1c) nachweisbar.
- Durch diese Satzung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Weder hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung (Wohnbebauung) noch hinsichtlich ihrer Größe (max. 688 m² Grundfläche) bestehen hierfür die entsprechenden Anhaltspunkte.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die durch diese Satzung begünstigten Vorhaben die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigen.
- Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

6 Verfahrensablauf

§ 35 Abs. 6 BauGB verlangt eine Entscheidung in Form eines Rechtssatzes, die Stadt Markkleeberg hat demnach ihr kommunales Satzungsrecht anzuwenden. Die Kontrollfähigkeit nach § 47 Abs. 1 VwGO ist gegeben.⁵

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 S. 5 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB.

Dementsprechend hat der Stadtrat der Stadt Markkleeberg in seiner Sitzung am 18.02.2015 den Entwurf der Satzung vom 01.07.2015 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zum Planentwurf und seiner Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss Nr. 67-07/2015).

Die Durchführung der Offenlage wurde in der Ausgabe Nr. 3 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom März 2015 (Ausgabetag 27.02.2015) sowie durch Aushang vom 24.02.2015 bis einschließlich 21.04.2015 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

⁵ VGH München - UPR 1993, 118 zur Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren zu § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG

Der Entwurf der Außenbereichssatzung "An der Stadtmühle" vom 07.01.2015 haben vom 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2015.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 02.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 10.04.2015 aufgefordert worden.

Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse www.markkleeberg.de vom 02.03.2015 bis einschließlich 21.04.2015 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Zur Abprüfung, inwieweit die Satzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 1 BauGB), soll durch die Abwägung der eingegangenen Anregungen am 15.07.2015 durchgeführt werden. Dies ergibt sich auch aus dem allgemeinen Vorbehalt des § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit dem Beschluss des Stadtrates zur Satzung und der Bekanntmachung dieses Beschlusses wird die Satzung rechtskräftig.

7 Erschließung des Plangebietes

Prinzipiell werden im Rahmen der Außenbereichssatzung Fragen der Erschließung nicht erfasst, da diese grundsätzlich nicht zur planerischen Position der Gemeinde stehen. Vielmehr hat die Erschließung stets ausreichend gesichert zu sein. Durch die Satzung darf ohnehin keine unwirtschaftliche Tätigkeit der Stadt Markkleeberg ausgelöst werden (vgl. § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB). Die hinreichende Erschließung des Plangebietes stellt ein Kriterium der Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung dar.

7.1 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Alle sich im Geltungsbereich der Satzung befindenden Flurstücke werden durch die öffentlich gewidmete Straße An der Stadtmühle erschlossen und an das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Stadt Markkleeberg angebunden. Die Straße An der Stadtmühle stellt eine durchschnittlich 5,5 m breite Mischverkehrsfläche dar, die in eine Wendeanlage auf den Flurstücken 212 und 290 einmündet.

Von der Wendeanlage bindet der Fuß- und Radweg An der Stadtmühle in Richtung Südwest aus, um dann nach Norden abzubiegen und die fußläufige Verbindung zum Schloss und Torhaus Markkleeberg sowie zur Auenkirche herzustellen. Darüber hinaus stellt dieser Fuß- und Radweg die Anbindung an das Wegenetz rund um den Markkleeberger See her.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadt Markkleeberg durch die KWL (Kommunale Wasserwerke GmbH) im Auftrag des Zweckverbandes Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZVWALL).

Der Anschluss kann von der im Bereich der Straße An der Stadtmühle liegenden öffentlichen Trinkwasserleitung DN 100 / PE erfolgen.

7.3 Löschwasserversorgung

Aus dem bestehenden Trinkwassernetz ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h bei einem Mindestversorgungsdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden bei normalem Betriebsregime lieferbar. Der für das Plangebiet nächste Hydrant befindet sich innerhalb der Wendeanlage der Straße An der Stadtmühle.

Ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist über einen Löschwasserteich bzw. -behälter zu decken. Zur Versorgung von Sprinkleranlagen ist grundsätzlich eine Bevorratung (Behälter mit freiem Zulauf) anzulegen.

7.4 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist ausschließlich über das zentrale Schmutzwasserentsorgungsnetz der KWL Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH möglich. Die Anbindung an dieses Netz kann nur über eine Abwasserdruckleitung erfolgen. Hierzu sind mit dem Betreiber dieser Leitung die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zur Einleitung abzuschließen. Darüber hinausgehende erforderliche Verträge mit der KWL zur Abnahme und Entsorgung des Schmutzwassers (sog. "Kleinerschließungsverträge") bleiben davon unberührt.

Die sich innerhalb des unterirdischen Bauraums der Straße An der Stadtmühle befindende Abwasserdruckleitung gehört derzeit einem privaten Eigentümer und wird privat unterhalten. Der ZVWALL hat die KWL beauftragt, die Übernahme und Unterhaltung dieser Leitung zu prüfen.

Ziel ist es, die Leitung und deren Unterhaltung in das öffentliche Abwassernetz zu integrieren, sie bis zum Flurstück 211 der Gemarkung Markkleeberg zu verlängern und alle Grundstücke im Plangebiet über diese Leitung schmutzwasserseitig zu entsorgen. Lediglich die einzelnen Hebeanlagen auf den Grundstücken würden im Privateigentum verbleiben.

Sofern eine Übernahme der Leitung in das öffentliche Abwassernetz nicht erfolgt und die Ableitung der Schmutzwässer über private Leitungen realisiert wird, ist die Entsorgung des Schmutzwassers durch die Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauanträge durch den Bauherren zu erbringen.

Oberflächenwasser

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten zum Bauvorhaben auf dem im Plangebiet liegenden Flurstück 229/6 der Gemarkung Markkleeberg⁶ wurde in einer Tiefe von 0,8 bis 3,0 m unter Gelände stark bindiger Auelehm angetroffen.

Grundwasser wurde bei 1,79 m unter Geländeoberkante im Grenzbereich der grundwassererfüllten Kiessande zum überlagernden bindigen Auelehm angeschnitten. Es herrschen demnach gespannte Grundwasserverhältnisse. Auf saisonale Schwankungen des Grundwasserstandes wird hingewiesen, wobei mit einem maximalen Ansteigen des Grundwasserspiegels um ca. 0,5 m bis 1,0 m gerechnet werden muss.

In Abhängigkeit von witterungsbedingten und jahreszeitlichen Einflüssen ist mit der Bildung von Schichtenwasser (aufstauendes Sickerwasser) innerhalb der Auffüllungen über dem Auelehm sowie mit einer Vernässung des Bodens zu rechnen.

Die Errichtung von tiefer liegenden Versickerungsanlagen ist deshalb aufgrund des einzuhaltenen Mindestabstands von einem Meter zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand nicht vereinbar und damit unzulässig. Auch erscheint die Errichtung von Versickerungsanlagen im bzw. auf dem Auelehm unzweckmäßig, da sich das einzuleitende Niederschlagswasser vorrangig horizontal innerhalb der inhomogenen Auffüllung unkontrolliert ausbreiten und die grundsätzliche Versickerungseignung durch die fortschreitende Vernässung weiter vermindern würde. Eine Versickerung im eigentlichen Sinn würde nicht stattfinden.⁷

Aufgrund der insgesamt sehr ungünstigen Standortbedingungen kommen deshalb nur alternative Entsorgungsvarianten zur Anwendung. Dies wären z.B. breitflächige Versickerungsmulden (oberflächennahe Versickerung / Verdunstung) oder die mögliche Ableitung in die Kleine Pleiße bzw. in den Markkleeberger See. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet stellt aufgrund der dafür erforderlichen Grundstücksverfügbarkeit, der dafür notwendigen Querung des Uferrundweges um den Markkleeberger See und die hierfür erforderlichen Einleitgenehmigungen die aufwendigere Alternative dar.

7.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Netz der MITNETZ GAS Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH.

⁶ Baugrundgutachten des Büros für Geotechnik Peter Neundorf GmbH vom 30.10.2013

⁷ Stellungnahme des Landratsamtes Leipzig, Umweltamt, Sachgebiet Wasser / Abwasser vom 05.05.2015 zum Bauvorhaben "Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück 229/6 (An der Stadtmühle 1a), Az.: 2015-0312

7.7 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

7.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

8. Inhalte der Planung

Unter Verweis auf die Ausführungen in den Punkten 4 und 5 beschränken sich die Festsetzungen auf folgende Kriterien:

8.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird der vorhandene Bestand auf dem Flurstück 229/5 berücksichtigt, während die Baufelder auf den Flurstücken 211 und 229/6 das bauliche Ensemble behutsam ergänzen (unter Aufnahme der historischen Raumkanten des ehemaligen Dreiseithofes mit Nebengelassen) und wieder herstellen. Daraus abgeleitet ergeben sich Größe und Lage der Baufelder.

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt.

8.2 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Diese wurden so angeordnet, dass sie innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung die hier zulässigen Anlagen bündeln (Zusammenlegung der Flächen der Flurstücke 229/5 und 229/6 sowie des Flurstücks 211) und dabei den vorhandenen Bestand berücksichtigen.

Darüber hinaus erfolgte die Anordnung der Flächen so, dass sie nicht direkt vom öffentlichen Bereich aus einsehbar sind, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

8.3 Festsetzung des Geltungsbereiches der Satzung

In Ergänzung der Ausführungen der Punkte 1 und 3 ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für eine Bebauung dieser Grundstücke aufgrund ihrer Vorprägung sowohl durch die bestehende Bebauung (vorhandene Wohnbebauung von einigem Gewicht) als auch durch die historischen Bebauung (Stadtmühle mit Nebenanlagen und -gebäuden) grundsätzlich gegeben sind.

Dabei ist klarzustellen, dass dieser Bereich als Außenbereich erhalten werden soll. Ein "Zusammenwachsen" mit dem Ortsteil Markkleeberg-Ost soll ausgeschlossen werden.

Die Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung auf diesen Grundstücken ist vor diesem Hintergrund mit Hilfe der Außenbereichssatzung möglich und notwendig.

9. Hinweise

9.1 Archäologische Funde

Das Plangebiet ist als "Fläche mit archäologischen Bodendenkmalen" festgestellt. Das Bodendenkmal ist mit "D 20" nummeriert und als "Siedlungsspuren" gelistet.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d. h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Archäologischen Landesamtes ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen. Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und den Kostenrahmen benennt.

Die Genehmigungspflicht für o. g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten usw. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

9.2 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt, als zuständige Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

9.3 Betriebsplan "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs"

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Espenhain. Die betroffenen Flächen befinden sich noch unter Bergaufsicht. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des Planfeststellungsbeschlusses jederzeit uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV mbH umgesetzt werden können.

9.4 Grundwasser

Es liegen im Plangebiet flurnahen Grundwasserstände vor.

Vor Beginn geplanter Baumaßnahmen werden deshalb objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers (Betonaggressivität) empfohlen.