

# **1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung „Obere und Untere Ehrauberge“**

## **Präambel**

Aufgrund des § 35 Absatz 6 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), hat die Stadt Freyburg (Unstrut) in der öffentlichen Sitzung vom 07.11.2023 nach § 10 BauGB folgende Satzung beschlossen - Beschluss Nr.: GR Frey-2023/654.

Die 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung besteht aus Planzeichnungen (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B).

Das ursprüngliche Gebiet „Ehrauberge“ mit vereinzelter Bebauung wurde zwischen 1950 und 1990 zunehmend für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen. Heute ist das Gebiet zum größten Teil bebaut und bildet dadurch eine Splittersiedlung im Außenbereich. Weiterhin ist das Ziel der Außenbereichssatzung eine räumlich begrenzte und rechtssichere Abrundung des Siedlungsbereichs sowie die Möglichkeit, für Wohnzwecke und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben in bestehenden Baulücken zu regeln.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und dessen räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A im Maßstab 1: 2000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

Das ursprüngliche Plangebiet „Obere und Untere Ehrauberge“ umfasst ca. 70.438 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der „Oberen Ehrauberge“ mit einem westlichen und östlichen Teil von ca. 35.241m<sup>2</sup> sowie den Bereich der „Unteren Ehrauberge“ von ca. 35.197m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der Ergänzung der Außenbereichssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.987 m<sup>2</sup> und befindet sich im Bereich der „Oberen Ehrauberge“ westlich angrenzend sowie im Bereich der „Unteren Ehrauberge“ östlich angrenzend, der Stadt Freyburg (Unstrut). Vom Geltungsbereich der Ergänzung der Satzung sind die Flurstücke 182/1; 182,2; 185/2; 185/3; 185/4; 187/2; 187/3; 189/1; 303; 302; 225/5, 225/6 und 225/8, in der Flur 7 der Gemarkung Freyburg gemäß Darstellung auf den Planzeichnungen betroffen.

Somit umfasst das Plangebiet insgesamt ca. 84.416 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Absatz 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen

oder

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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

### **§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

Für die „Oberen Ehrauberge“ (westlicher Teil) ist eine Wohnbebauung bis zu einer Tiefe ab dem Flurstück 271 (Anliegerstr. Ehrauberge) von 75m zulässig, ausgenommen werden hiervon die Flurstücke 193/1, 193/2, und 193/3.

Für die „Oberen Ehrauberge“ (östlicher Teil) ist eine Wohnbebauung ab dem Flurstück 308/228 (Weg) bis zu einer Tiefe von 70m zulässig, ausgenommen werden hiervon die Flurstücke 194/1, 194/3 und 194/4.

Für die „Unteren Ehrauberge“ beträgt die zulässige Bebauungstiefe ab dem Flurstück 271 (Anliegerstr. Ehrauberge) 125 m.

Die Bebauungstiefen werden im Teil A Planzeichnungen dargestellt.

Die Flächen, welche als Rebflächen gemäß EU-Weinbaukartei des Land Sachsen-Anhalt geführt und genutzt werden, sind von einer Bebauung ausgenommen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Hinweise:**

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Naturschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt zu werten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 6 NatSchG LSA ist im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Freyburg (Unstrut), den 01.12.2023

Udo Mänicke  
Bürgermeister

Siegel