

# **Stadt Schirgiswalde-Kirschau**



## **Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024)**

# **Stadt Schirgiswalde-Kirschau**

## **Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“**

(Fassung März 2024)

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkungen Kleinpostwitz und Kirschau werden gemäß den in den beiliegenden Planzeichnungen (M = 1 : 2000 – sowohl als topographische Karte, als auch mit Luftbild ) Stand 01.11.2023 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Diese Satzung erstreckt sich auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerksbetrieben und freien Berufen dienen (im Sinne des § 13 BauNVO).

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für 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.

Bei Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Flächenneuversiegelungen, wie Bebauung sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes (Erweiterungen der bisher bebauten Grundstücksflächen), sind diese entsprechend § 15BNatSchG wieder auszugleichen. Dies wird durch die Untere Naturschutzbehörde vorhabenbezogen beurteilt und einzeln bewertet.

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Butterwassers (in Planzeichnung entsprechend dargestellt) sind die Restriktionen der §§ 78 ff WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu berücksichtigen und diese mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.

### **§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen**

1. Zulässig sind
  - Wohngebäude nebst Garagen und Nebengebäuden
  - kleinere Handwerksbetriebe sowie freie Berufe im Sinne § 13 BauNVO
2. Festsetzungen
  - Satteldach bzw. Krüppelwalmdach
  - Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut) max. 6 m – Als unterer Bezugspunkt wird der tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche des zu bebauenden Bereiches (geplante Grundfläche des Gebäudes) bestimmt.
3. Der Charakter sowie die Eigenart des Dorfgebietes / der näheren Umgebung muss erhalten bleiben.

### **§ 4 Hinweise**

Mit dieser Satzung wird kein Baurecht geschaffen. Es werden lediglich bauplanungsrechtliche Erleichterungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen.

### **§ 5 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung in der Fassung vom September 1996 wird außer Kraft gesetzt.

Schirgiswalde-Kirschau, 01.03.2024

Sven Gabriel  
Bürgermeister

Anlage: Planzeichnungen (Stand 01.03.2024)  
Begründung

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024) mit dem zeichnerischen Planteil wurde am ..... vom Stadtrat Schirgiswalde-Kirschau als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Schirgiswalde-Kirschau,  
den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

---

Die Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024) wird hiermit ausgefertigt.

Schirgiswalde-Kirschau,  
den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

---

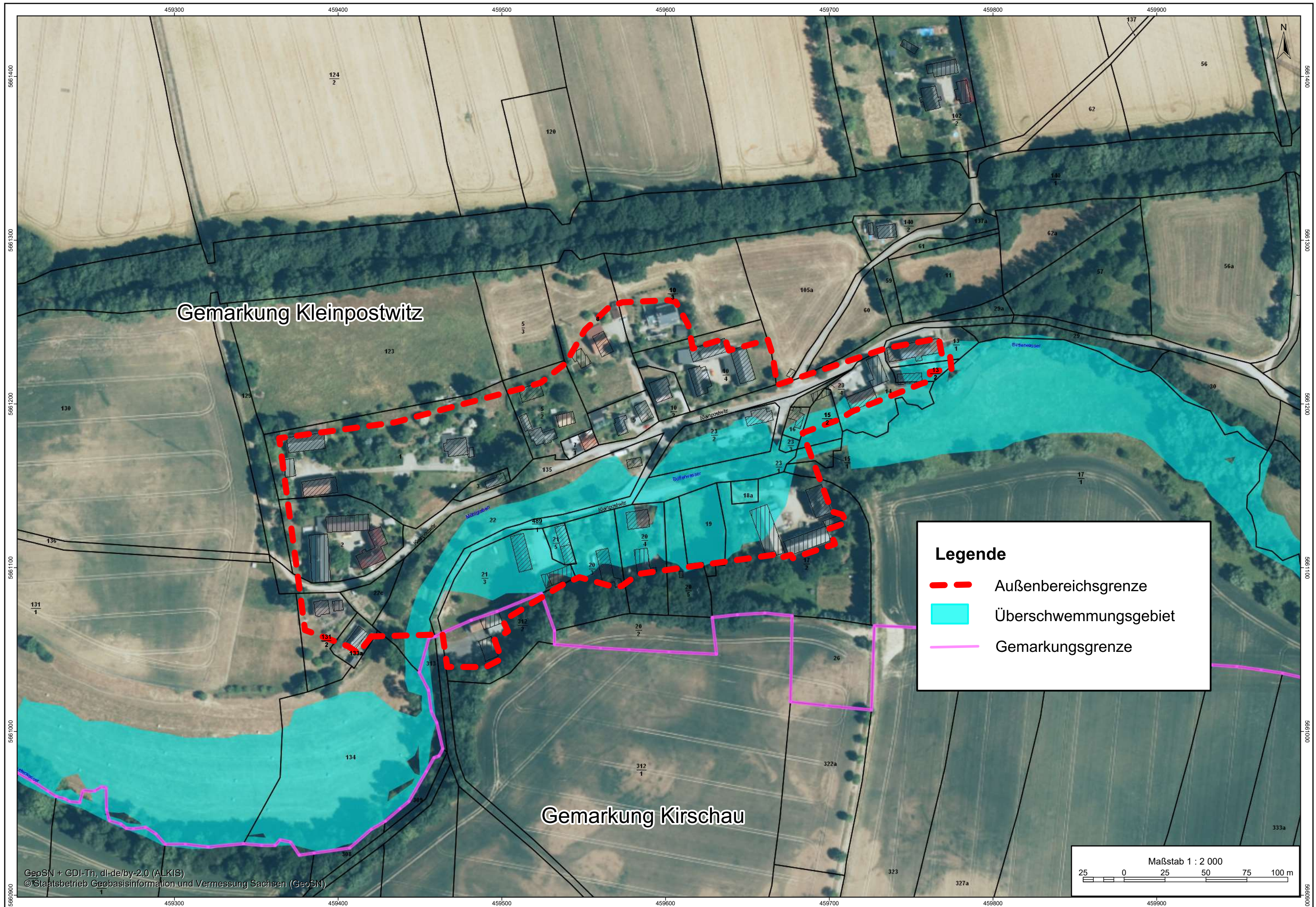
Die Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024) ist mit der Bekanntmachung vom ..... im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Schirgiswalde gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten

Schirgiswalde-Kirschau,  
den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister





**Stadt Schirgiswalde-Kirschau  
Landkreis Bautzen**

**Begründung**

**zur Satzung über die erleichterte  
Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich**

**Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“  
(Fassung März 2024)  
nach § 35 Abs. 6 BauGB**

**Stadt Schirgiswalde-Kirschau  
OT Schirgiswalde  
Rathausstraße 4  
02681 Schirgiswalde-Kirschau**

1. März 2024

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Ortsteil Kleinpostwitz der Stadt Schirgiswalde-Kirschau wurde im Jahr 1996 die Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ aufgestellt. Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB kann die Satzung „auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen“. Da dies jedoch nicht erfolgt ist, sind diese derzeit auch nicht zulässig. Somit derzeit ist nur reine Wohnbebauung zulässig. Der Stadt Schirgiswalde-Kirschau liegt derzeit ein Antrag auf Nutzungsänderung vor. Dabei soll Wohnraum in nicht störendes Gewerbe umgewandelt werden, was bisher jedoch nicht zulässig ist. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind im Geltungsbereich der Satzung zwei aktive Kleingewerbe registriert.

Außerdem wurde festgestellt, dass die der Außenbereichssatzung zugrundeliegenden Grenzen nicht eindeutig festgelegt wurden bzw. kleinere Teile nicht berücksichtigt wurden.

Die Stadt Schirgiswalde-Kirschau möchte dies korrigieren und die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Mit der der Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024) im Ortsteil Kleinpostwitz werden die bauplanungsrechtlichen Erleichterungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zur geplanten Abrundung der vorhandenen Bebauung in Kleinpostwitz geschaffen.

Die durch diese Satzung einzubeziehende Fläche ist durch die beiderseitig der Straße Kleinpostwitz angrenzende Wohnbebauung eindeutig geprägt und bildet so mit der vorhandenen Substanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen.

Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben „begünstigt“ sind wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde-Kirschau wird das Plangebiet der Außenbereichssatzung als „Grünfläche“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich im Ortsteil Kleinpostwitz. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Kleinpostwitz: Flurstücke 3, 7/1, 9, 10/2, 16, 18a, 21/3, 21/5, 22c, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, sowie Teile der Flurstücke 1, 2, 5/2, 8, 10/3, 10/4, 13/1, 13/2, 14, 15/1, 15/2, 17/2, 19, 20/3, 20/4, 20/5, 131/2, 133a, 135, 137a,

Gemarkung Kirschau: Teil von Flurstück 312/2

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die in der Satzung zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend.

## 2. Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Bauvorhaben im Außenbereich ist im Hinblick auf den Schutz des Außenbereiches an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll eine städtebaulich geordnete Nutzung von „Siedlungsgebieten“ im Außenbereich ermöglichen.

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Auch die Voraussetzung, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, wird erfüllt. Es befinden sich mehrere Gebäude im Geltungsbereich. Gegenüber der umgebenden Feldflur mit insgesamt landwirtschaftlicher Nutzung wird das Gebiet durch Gärten und Grünanlagen mit teilweise noch landschaftstypischen Hecken und Gehölzen (u.a. Obstbäume) abgegrenzt.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Satzung in ihren räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern sich auf die in der Örtlichkeit klar ablesbare Struktur beschränkt. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist daher ausgeschlossen.

Die vorhandene Bebauung in Kleinpostwitz besteht aus einer Bebauung sowohl mit Einzelhäusern als auch 3- und 4-seit-Höfen.

Das Wohnen mit den dazugehörigen Nebengebäuden und Garagen ist eindeutig die prägende Nutzungsart. Mit der in vorliegender Satzung vorbereiteten Bebauung wird eine Fortsetzung der Siedlungsstruktur angestrebt. Die zusätzlich im § 3 der Satzung getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, die neue Bebauung möglichst harmonisch bzw. scheinbar organisch aus dem Siedlungskörper gewachsen erscheinen zu lassen. Die potentiellen Bauherren werden so deutlich auf das beabsichtigte städtebauliche Erscheinungsbild hingewiesen.

### **3. Hinweise**

Mit der Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024) wird kein Baurecht geschaffen. Es werden lediglich bauplanungsrechtliche Erleichterungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen.

Die Anforderungen bezüglich des Bodenschutzes, von Umweltbelangen etc. sind den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen sowie der jeweiligen zu beantragenden Baugenehmigung zu entnehmen.

Die Bebauung der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes (Erweiterungen der bisher bebauten Grundstücksflächen) haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge nach § 14 BNatSchG Abs. 1 und § 9 SächsNatSchG Abs. 2.

Entsprechend § 15 BNatSchG Abs. 1 und 2 sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind müssen die Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen beurteilt und einzeln bewertet werden. Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen ein Landschaftsgestaltungsplan mit einer Kompensationsverpflichtung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist vorab die Realisierbarkeit der Ausgleichsmaßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Butterwassers (in Planzeichnung entsprechend dargestellt), auch wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, sind die Restriktionen der §§ 78 ff WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu berücksichtigen und diese mit der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Bautzen abzustimmen bzw. ist hier eine Gestattung von der uWB notwendig und einzuholen. Insbesondere ist zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Außerdem wird auf die, sich aus dem Wassergesetzen (WHG und SächsWG) ergebenden, Beschränkungen und Gestattungsnotwendigkeiten im Bereich des Oberflächenwassers „Butterwasser“ mit dazugehörigem Gewässerrandstreifen hingewiesen, insbesondere auf die §§ 24 und 26 SächsWG i.V.m. §§ 36 und 38 WHG.

Anfallendes Abwasser ist in die zentralen öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten.

Die Einleitung von gewerblichem Abwasser mit besonderer Schadstoffbelastung unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 58 WHG.

Die Beschleunigung der Niederschlagswasserableitung durch bestehende und zusätzliche Flächenversiegelungen ist durch geeignete Rückhaltmaßnahmen bzw. Abflussverzögerung auf dem Grundstück des Anfalls (z.B. durch Versickerung, Zisternen, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung, etc.) vor Einleitung in die bestehende Kanalisation bzw. in oberirdische Gewässer zu kompensieren. Einleitungen/Einleitstellen in Oberflächengewässer sind nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und § 36 WHG i.V.m. § 26 Abs. 1 SächsWG Genehmigungspflichtig.

Auf die besonderen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Überschwemmungsgebiet wird hiermit hingewiesen. Diese dürfen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (ÜG) nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt und auch nicht auf eine andere Weise in ein Gewässer oder in eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können (§ 50 Abs. 1 AwSV). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in ÜG ist verboten (§ 78 c WHG).

### **4. Erschließung / Ver- und Entsorgung**



Die Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die vorhandene kommunale Verkehrsanlage „Kleinpostwitz“ in ausreichender Form gesichert.

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Erschließungsnetz ist abgesichert. Der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung ist ebenfalls gegeben.

## **5. Verfahren**

Der Erlass der Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024) erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Satzung in der Fassung vom September 1996 wird im gleichen Zuge außer Kraft gesetzt.

## **6. Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024) umfasst eine Fläche von ca. 4,76 ha.

## **7. Zusammenfassung**

Die Außenbereichssatzung „Kleinpostwitz“ (Fassung März 2024) ist Grundlage und zugleich Entscheidungshilfe für die Stadt Schirgiswalde-Kirschau bei der Durchführung siedlungsstruktureller und städtebaulicher Maßnahmen. Sie erleichtert die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich und ermöglicht die Bebaubarkeit von Flächen im Außenbereich und trägt so zu, in der Örtlichkeit klar ablesbaren, Strukturen bei. Eine Erweiterung von Splittersiedlungen ist daher ausgeschlossen.

Aufgestellt: Stadt Schirgiswalde-Kirschau  
1. März 2024

## **Quellenverzeichnis**

### **Literaturhinweise:**

Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde-Kirschau  
Baugesetzbuch