

# Stadt Schirgiswalde-Kirschau



## **Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Außenbereichssatzung „Siedlungsweg“ OT Rodewitz/Spree**

# Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

## Außenbereichssatzung „Siedlungsweg“ OT Rodewitz/Spree

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der derzeit gültigen Fassung und § 4 SächsGemO in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Schirgiswalde-Kirschau am 06.04.2017 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkungen Bederwitz und Rodewitz/Spree werden gemäß den in der beiliegenden Planzeichnung (M = 1 : 1.500) 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.

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.

### § 3 Zulässigkeitsbestimmungen

1. Je neu hinzu gekommenen Gebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen eingerichtet werden.
2. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
3. Die Erschließung muss gesichert sein.
4. Hauptgebäude sind nur mit Satteldach zulässig.
5. Zu dem nördlich an den Satzungsgebiet angrenzenden Wald ist von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten mindestens ein Abstand vom 30m einzuhalten (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG).

### § 4 Hinweise

Werden im Rahmen einer Neube- oder Überbauung des Planungsgebietes oder durch den Planungsträger zusätzlich ermittelte Altlastenverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (§ 13 SächsBO, § 3 Abs. 1 i.V.m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV).

Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen.

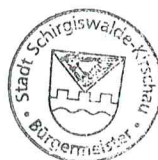
Die ausführenden Firmen und Bauherren werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

### § 5 In-Kraft-Treten

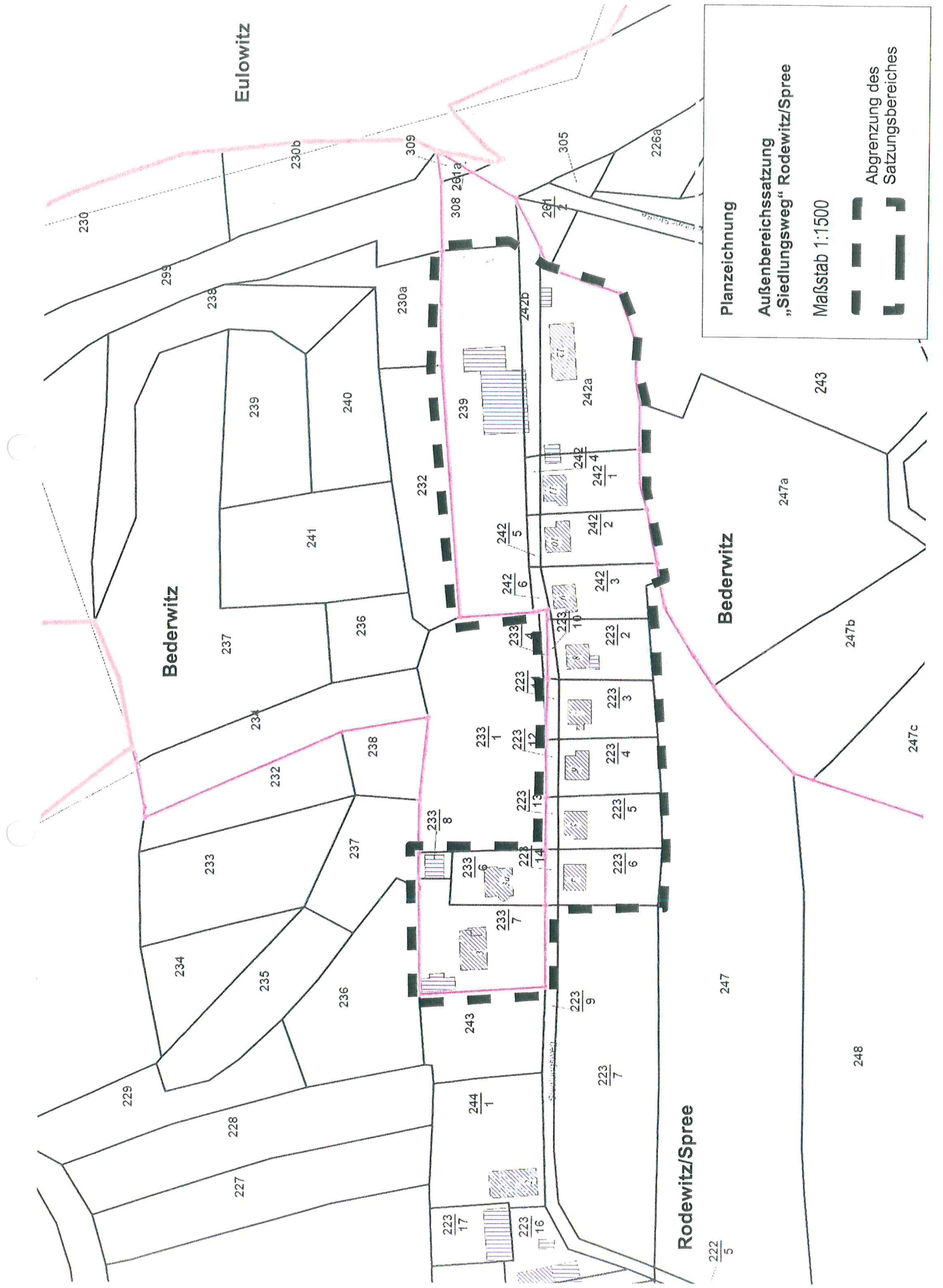
Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schirgiswalde-Kirschau, 07.04.2017

Sven Gabriel  
Bürgermeister



Anlage: Planzeichnung  
Begründung



**Stadt Schirgiswalde-Kirschau  
Landkreis Bautzen**

**Begründung**

**zur Satzung über die erleichterte Zulässigkeit  
von Vorhaben im Außenbereich  
Außenbereichssatzung „Siedlungsweg“ OT Rodewitz/Spree  
nach § 35 Abs. 6 BauGB**

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

September 2016  
einschließlich redaktioneller Korrekturen vom 06.04.2017



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Rodewitz/Spree der Stadt Schirgiswalde-Kirschau ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Stadt Schirgiswalde-Kirschau möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten. Eine städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung im Ortsteil Rodewitz/Spree wird das notwendige Baurecht zur geplanten Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung am Siedlungsweg geschaffen.

Die ehemalige Industriebebauung auf dem Flurstück 239 wurde vor einigen Jahren bereits abgerissen, um Platz für die Ergänzung mit Einfamilienhäusern zu gewinnen. Bis auf ein Nebengebäude (Schuppen) ist die gesamte Fläche beräumt.

Die durch die Satzung einzubeziehende Fläche ist durch die beiderseitig der Straße 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 (hier: Landwirtschaft) oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

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

Bei der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberlausitzer Bergland“ wurde dieser Bereich aus dem LSG herausgenommen. Eine Ausgliederung von Flächen aus dem LSG ist somit nicht notwendig.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich im Norden des Ortsteiles Bederwitz in unmittelbarer Nähe der stillgelegten Bahnstrecke Großpostwitz – Cunewalde. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Rodewitz/Spree: Flurstücke 239, 223/2, 223/3, 223/4, 223/5, 223/6, 223/10, 223/11, 223/12, 223/13, 223/14, 242a, Teil von 242b, 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5, 242/6,  
Gemarkung Bederwitz: Flurstücke 233/4, 233/6, 233/7, 233/8.

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.

In der Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung existiert keine landwirtschaftliche Hofstelle.

Durch die o.g. Einschränkungen soll der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnbebauung geschützt werden.

Auch die Voraussetzung, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, wird erfüllt. Es befinden sich ca. 11 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 am Siedlungsweg besteht nach dem Abriss des ehemaligen Fabrikgebäudes nur noch aus einer lockeren Einzelhausbebauung.

Das Wohnen mit dem 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.

Der Versiegelungsgrad der einzelnen Baugrundstücke wird mit der Festsetzung der Bauweise (nur Einzel- oder Doppelhäuser) von vornherein deutlich begrenzt.

### 3. Hinweise zum Bodenschutz

- Vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten sind die Schachtscheine bei den jeweiligen Medienträgern einzuholen.
- Gewässerbenutzungen und Renaturierungsmaßnahmen sind der zuständigen Genehmigungsbehörde beim LRA zur Genehmigung vorzulegen.
- Baugrunduntersuchungen gemäß § 5 der Bauvorlagenverordnung Sachsen werden empfohlen.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gelten für die Bauausführung weiter folgende Hinweise:

- Vor Beginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustelle und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Zwischenlager von Böden sind trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. Im Rahmen einer Baumaßnahme bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß §§ 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse wird für geplante Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfULG gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

### 4. Umweltbelange

#### Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

Mit der Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Umweltbelange stehen daher der Aufstellung der Satzung nicht entgegen. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### Altlasten

Belastete Bereich (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Satzungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen wird.

#### Bau- und Bodendenkmale

Denkmalwerte Gebäude und Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Werden bei der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

#### Abfallentsorgung

Es erfolgt der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung.

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

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die vorhandene kommunale Verkehrsanlage „Siedlungsweg“ in ausreichender Form gesichert. Es handelt sich hierbei um eine Straße, die überwiegend dem Anliegerverkehr dient.

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Erschließungsnetz als abgesichert anzusehen.

Die Entwässerung der Grundstücke für das Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Es stehen die entsprechenden Einleiteschächte im Bereich des Siedlungsweges zur Verfügung.

Anfallendes Niederschlagswasser der Versiegelungsflächen ist weitestgehend individuell zurückzuhalten bzw. am Entstehungsort zu versickern. Nicht rückhalt- bzw. versickerbare Niederschlagswasseranteile können nur im Rahmen bestehender wasserrechtlicher Erlaubnisse in das Gewässer 2. Ordnung „Cunewalder Wasser“ eingeleitet werden. Sollte es notwendig sein, Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet über das wasserrechtlich erlaubte Maß in ein Oberflächengewässer einzuleiten, ist die wasserrechtliche Einleiterlaubnis unter Berücksichtigung des Leistungsvermögens des Fließgewässers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen zu beantragen.

Der Trinkwasseranschluss ist ebenfalls über die im Siedlungsweg verlaufende TW-Leitung gewährleistet.

Die Erschließung mit Elektroenergie und der Anschluss an das Fernmeldenetz ist möglich.

## **6. Verfahren**

Der Erlass der „Außenbereichssatzung „Siedlungsweg“ OT Rodewitz/Spree“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

## **7. Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der „Außenbereichssatzung „Siedlungsweg“ OT Rodewitz/Spree“ umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha.

## **8. Zusammenfassung**

Die „Außenbereichssatzung „Siedlungsweg“ OT Rodewitz/Spree“ 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  
Mai 2016, geändert September 2016, einschließlich redaktioneller Korrekturen vom 06.04.2017

### **Quellenverzeichnis**

#### **Literaturhinweise:**

Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde-Kirschau  
Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien  
Baugesetzbuch



Der Stadtrat beschließt gemäß § 4 SächsGemO in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich - Außenbereichssatzung „Siedlungsweg“ OT Rodewitz/Spree - nach § 35 Abs. 6 BauGB

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 07.04.2016.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist an den Verkündigungstafeln der Stadt Schirgiswalde-Kirschau erfolgt.

Schirgiswalde-Kirschau, den 31.05.2016

Bürgermeister



2. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.05.2016 bis 22.06.2016 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, an den Verkündigungstafeln der Stadt Schirgiswalde-Kirschau ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schirgiswalde-Kirschau, den 31.08.2016

Bürgermeister



3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 10.11.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung sowie die Begründung wurde gebilligt.

Schirgiswalde-Kirschau, den 16.12.2016

Bürgermeister



4. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am 06.04.2017 vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schirgiswalde-Kirschau, den 07.04.2017

Bürgermeister



Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Schirgiswalde-Kirschau, den 08.05.2017

Bürgermeister



Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangen kann, sind im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt am 02.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2, Absatz 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.06.2017 in Kraft getreten.

Schirgiswalde-Kirschau, den 06.06.2017

Bürgermeister

