

# GEMEINDE WACHAU

## AUSSENBEREICHSSATZUNG „MÜHLWEG II, WACHAU“

### ENTWURF i.d.F. vom 25.03.2024

---

Die Gemeinde Wachau erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist, folgende Außenbereichssatzung:

#### § 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Teile der Flurstücke 209/1, 210, 211, 221 und 225/1 der Gemarkung Wachau. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.500) ersichtlichen Darstellungen bestimmt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden baulichen Anlagen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für 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.

Vorhaben im Sinne dieser Satzung sind wegen der exponierten Lage im Außenbereich nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der Umgebung einfügen.

#### § 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.



# GEMEINDE WACHAU

## AUSSENBEREICHSSATZUNG „MÜHLWEG II, WACHAU“

ENTWURF i.d.F. vom 25.03.2024

### BEGRÜNDUNG

#### 1 Voraussetzung für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung hat eine Größe von ca. 0,35 ha und liegt im Norden der Ortslage Wachau. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich Wohnbebauung von einigem Gewicht mit insgesamt fünf Hauptgebäuden. Die Gebäude liegen beidseitig des Mühlweges. Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht vorhanden.

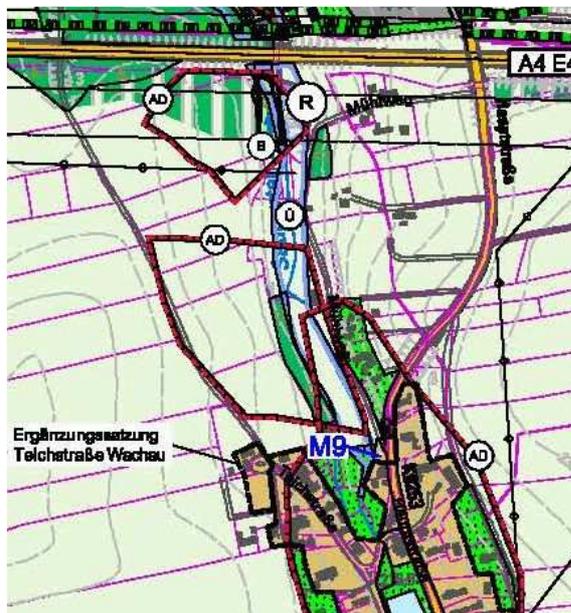
Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist somit nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Hingegen ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im planungsrechtlichen Außenbereich vorhanden.



*Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mit Luftbild*



Blick über den Mühlweg und die vorhandene Bebauung



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachau findet sich in Gesamtfortschreibung. Der Vorentwurfsstand stellt das Satzungsgebiet als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Südlich des Plangebietes erstreckt sich die Ortslage Wachau, welche als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Vorentwurf des FNP der Gemeinde Wachau vom 05.01.2015

Der Forderung nach einer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die Beachtung des Abwägungsgebotes im Rahmen der Erstellung der Satzung Rechnung getragen, zumal es um die geplante Zulässigkeit im Wesentlichen um Veränderungen am Bestand geht, da die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung zum großen Teil bereits bebaut sind.

Mit der Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da weder die Art der Vorhaben (Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen) noch die Größe der Fläche derartige UVP-pflichtige Vorhaben zulassen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäische Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla“ befindet sich in ca. 340 m Mindestabstand nördlich des Plangebietes. Zwischen dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und dem Schutzgebiet befindet sich bereits Bebauung und der Verlauf der Bundesautobahn A4, so dass von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden kann. Weiterhin existieren keine SPA-Gebiete im Umkreis von 5.000 m um das Plangebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Westlausitz erstreckt sich ebenfalls nördlich der Bundeautobahn in einer Entfernung von ca. 340 m zum Plangebiet.

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind damit gegeben.

## **2 Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung**

Ziel der Satzung ist es, in geringem Maße eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der Bebauung entlang des Mühlweges in Wachau zu ermöglichen.

Die Beurteilung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung erfolgt im nachfolgenden Bauantrag gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Mittels der Außenbereichssatzung wird aber bestimmt, dass den im Geltungsbereich der Satzung nunmehr zulässigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 BauGB).

## **3 Erschließung**

### **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Satzungsgebietes ist über den Mühlweg bzw. die Hauptstraße gesichert.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsmedien (Abwasser und Glasfaser unterirdisch sowie Elt oberirdisch) liegen im Mühlweg an. Die Trinkwasserversorgung verläuft rückwärtig über die Flurstücke 209/1, 210 und 211 der Gemarkung Wachau.

Das auf den überbauten Flächen anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert. Der Nachweis zur Versickerung des Niederschlagswassers wird im nachfolgenden Bauantragsverfahren erbracht.