

GEMEINDE WACHAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG „MÜHLWEG II, WACHAU“

SATZUNG i.d.F. vom 25.03.2024 mit red. Änderungen vom 28.10.2024

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.

Hinweise

Untere Naturschutzbehörde

Die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegen Grundstücke bleiben weiterhin dem baulichen Außenbereich zugeordnet. Baumaßnahmen im Satzungsgebiet müssen gesondert beantragt und vorhabenbezogen bewertet werden.

Da die Verdichtung bzw. Bebauung der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes nach § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 9 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) ggf. Flächenneuversiegelungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge haben,

sind derartige Eingriffe nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Im Rahmen eines möglichen Bauantrages nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB ist daher die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Untere Wasserbehörde

Überschwemmungsgebiete sowie Gewässerrandstreifen sind von jeglichen zusätzlichen Bauungen und Nutzungen freizuhalten (angrenzende Gewässer: „Wachauer Mühlgraben“ sowie „Orla“).

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls ist unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 Erlaubnisfreiheits-Verordnung erlaubnisfrei. Fehlende Tatbestandsvoraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit sind nicht ersichtlich, sofern die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks gegeben ist. Planung und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138 - „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen. Empfohlen werden kann die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung) und lediglich die Versickerung des Zisternenüberlaufes.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Objekt, das gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal ausgewiesen ist: Mühlweg 2, Wachau; sog. Phillip-Mühle.

Es besteht eine denkmalschutzrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht (§ 12 SächsDSchG).

Baugrunduntersuchungen

Für neu geplante Bauvorhaben werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Höhenlage der Festgesteinsoberkante des Grundgebirges und zur Tragfähigkeit und Lösbarkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Bau-/ Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

An- und Umbauten betreffend wird aus ingenieurgeologischer/geotechnischer Sicht vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese in der Regel mit einem veränderten Lastabtrag einhergehen und der Baugrund darauf mit Setzungen reagiert. Diese Setzungen müssen für das Bauwerk verträglich sein.

Geoarchiv, Bohrungsdaten

Für das Planungsgebiet liegen im Geodatenarchiv keine Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen vor (geologische Punktinformationen).

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes, aber nach unseren Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Für die Verlegung der notwendigen Leitungen wird eine Koordinierung mit den anderen Medien vorgeschlagen. Bitte setzen Sie sich hierzu 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

SachsenNetze - Stromanlagen

Im Baubereich befinden sich Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Entsprechend der DIN VDE 0101 sind folgende Abstände zu den Energiekabeln einzuhalten: Parallelführung >0,4 m, Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) >0,2 m. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 -0,8m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder - aufschüttung nicht verändert werden. Wir bitten Sie, diese Abstandsangaben bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen. Überirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Beachten Sie bitte, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungsfreileitung unter 1,0 m nicht zulässig ist. Die Standsicherheit der Stützpunkte ist zu gewährleisten. Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen an diesen Anlagen notwendig werden, so führen wir diese im Auftrag und zu Lasten Ihres Auftraggebers aus. Notwendig werdende Umlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der SachsenNetze HS.HD GmbH, Region Bautzen anzuzeigen. Die Beantragung der auszuführenden Arbeiten muss spätestens 12 Wochen vor Baubeginn erfolgen, um eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragung zwischen der Sachsen Netze HS.HD GmbH und dem Auftraggeber als Voraussetzung für die Realisierung abschließen zu können. Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung bei der Sachsen Netze HS.HD GmbH einzuholen.

Wasserversorgung Bischofswerda

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befinden sich von der WVB betriebene Trinkwasseranlagen. Für die Trasse der im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitung DN 50 PEHD als auch der Hausanschlussleitungen gilt jeweils eine Schutzstreifenbreite von 2,0 m (je 1,0 m beidseitig der Rohrachsen). Im Bereich der Schutzstreifen sind die im beigefügten „Merkblatt der WVB zu Schutzstreifen ...“ aufgeführten Bestimmungen zu beachten. Änderungen an bestehenden Hausanschlüssen sind vom jeweiligen Anschlussnehmer zu tragen.

Die Trinkwasserversorgung neuer Bebauungen im Plangebiet kann über Anschluss an die rückwärtig verlaufende Versorgungsleitung DN 100 GGG erfolgen. Vom Grundstückseigentümer/Anschlussnehmer ist zu gegebener Zeit bei der WVB ein Antrag auf Trinkwasseranschluss zu stellen. Die Mengen- und Druckverhältnisse für eine Bebauungsverdichtung sind gegeben.

Der Zweckverband Bischofswerda-RÖDERAUE ist gemäß Verbandssatzung für die Aufgabe der Löschwasserversorgung nicht zuständig. Im Brandfall ist für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, sofern es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen. Insofern ist auch die Eigengesellschaft - die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH - bei fehlender oder unzureichender Löschwasserbereitstellung aus den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen nicht haftbar.

GEMEINDE WACHAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG „MÜHLWEG II, WACHAU“

SATZUNG i.d.F. vom 25.03.2024 mit red. Änderungen vom 28.10.2024

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.

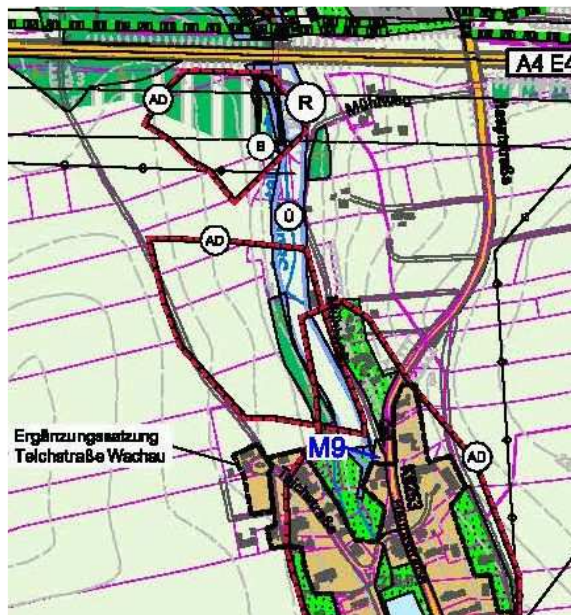
Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist somit nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Hingegen ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im planungsrechtlichen Außenbereich vorhanden.



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.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung wird ebenfalls im nachfolgenden Bauantragsverfahren erbracht.