

Außenbereichssatzung „Bärwald“

Gemeinde Doberschau-Gaußig



Planungsstand	Satzung
Planfassung	30.06.2022
	Gemeinde Doberschau- Gaußig Hauptstraße 13 02692 Doberschau- Gaußig
Gemarkung	Gnaschwitz

Außenbereichssatzung der Gemeinde Doberschau-Gaußig „Bärwald“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) erlässt die Gemeinde Doberschau-Gaußig folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den Geltungsbereich, der in der beigefügten Karte zur Satzung als Satzungsgebiet dargestellt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 241/5, 241/14, 241/15, 241/16, 241/17, 241/18, 241/19, 241/20, 241/21, 241/22, 241/23, 241/24, 241/28, 241/29, 241/30, 241/31, 241/32, 241/41, und 241/53 und Teile der Flurstücke 241/3, 241/42 und 241/43 sowie 241/52 der Gemarkung Gnaschwitz.

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 – Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (Nachweis der gesicherten inneren Erschließung mindestens mittels Wegerechts).

§ 4 – Nutzungen

Im Geltungsbereich ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

§ 5 – In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise:

1. Versorgungsleitungen für TW, RW, SW, ELT, Gas und Telekom sind entsprechend der jeweiligen Abstandsorderungen der DIN- und DVGW-Richtlinien von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der genaue Leitungsverlauf ist vor Baubeginn und vor Beginn von Bepflanzungsmaßnahmen zu erkunden.
2. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser geplanter Einzelbauvorhaben ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (Gemeinde Doberschau-Gaußig) abzustimmen.
3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 9 SächsNatSchG ist im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Grundstücken auszugleichen, auf denen Sie durchgeführt werden. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
4. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ an. Alle Maßnahmen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ im Widerspruch stehen, sind naturschutzrechtlich durch Befreiung genehmigen zu lassen, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen.
5. In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein genehmigter Schießstand (Bärwaldschützen), der mit einem Schießlärm-Gutachten auf die im Außenbereich liegenden umgebenden Wohngebäude ausgelegt wurde. Aus dem Steinbruch Sora können zudem Schallemissionen auf die in der Außenbereichssatzung befindlichen Wohngebäude einwirken.
6. Die Anbindung des privaten Siedlungsweges „Bärwald“ an die Kreisstraße K 7252 ist verkehrsrechtlich als Grundstückszufahrt eingeordnet. Bei Änderungen an der Zufahrt ist gemäß § 18 Abs. 1 i. V. m. § 22 Abs. 1 SächsStrG die Beantragung zur Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis an das Landratsamt Bautzen, Straßen- und Tiefbauamt strassenaufsicht@lra-bautzen.de notwendig.
7. Es sind die fachlichen Anforderungen gemäß DWA-A 138 und DIN 4261-5 bei Versickerungsplanungen im späteren Gestattungsverfahren zu beachten:
 - Ausschluss von anthropogen belasteten Bereichen (z.B. Altlasten, Altlastenverdachtsflächen);
 - entwässerungstechnisch relevanter Versickerungsnachweis (hydraulische Durchlässigkeit) des Untergrunds;
 - ausreichender Abstand der Unterkante der jeweiligen Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel (bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand)
8. 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 (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.
9. Im Fall von Baugrunderkundungen weist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) darauf hin, dass geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen gemäß § 8 GeolDG anzuzeigen sind. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der

geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§§ 9, 10 GeolDG). Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen

10. 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. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zuständig: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul_sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful, <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>
11. Im Geltungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verhindert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:
 - zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
 - zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
 - zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
 - zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
 - zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
 - zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
 - zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten; Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten
12. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung notwendig. Eine Annäherung während der Bauzeit an die Nieder-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/ 3,0 m ist aus Sicherheitsgründen nicht zulässig ist. Größer Abstände als oben sind bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der SachsenNetze HS.HD GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten. Im Geltungsbereich kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

13. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien fand im Jahr 2021 statt, weitere Baumaßnahmen sind zurzeit nicht geplant. 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://trassenauskunft-kabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Verfahrensvermerke**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Doberschau-Gaußig hat in der Sitzung vom 01.08.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Bärwald“ beschlossen.

Doberschau-Gaußig, 01.03.2022



Fischer
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.04.2022 bis einschließlich 16.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Doberschau-Gaußig, 17.05.2022



Fischer
Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 09.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

11.06.2022
B

Doberschau-Gaußig, 13.06.2022



Fischer
Bürgermeister

4. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.07.2022 die vorgebrachten Hinweise und Bedenken der eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen.

Die Ergebnisse der Abwägung wurden den Einreichern mitgeteilt.

Doberschau-Gaußig, 12.07.2022



Fischer
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12. 07. 2022 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 30. 06. 2022 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Doberschau-Gaußig, 12. 07. 2022



J. Fischer

Fischer
Bürgermeister

6. Ausfertigung

Die Außenbereichssatzung „Bärwald“ wird hiermit ausgefertigt.

Doberschau-Gaußig, 13. 07. 2022



J. Fischer

Fischer
Bürgermeister

7. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ^{öffentlich} ortsüblich im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Doberschau-Gaußig Nr. ~~...~~ am 20. 07. 2022 und über Aushang.

Amtsblatt 29. KW 2022

Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Doberschau-Gaußig, 20. 07. 2022



J. Fischer

Fischer
Bürgermeister

Begründung für die Aufstellung der Außenbereichssatzung

I. Lage

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig liegt südwestlich der Großen Kreisstadt Bautzen im Landkreis Bautzen. Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befindet sich in der Gemarkung Gnaschwitz und liegt südlich von der Ortschaft Schlungwitz. Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich hauptsächlich entlang des Siedlungsweges „Bärwald“ und unmittelbar an der Kreisstraße K 7252 außerhalb der Ortsdurchfahrt zwischen Schlungwitz und Arnsdorf.

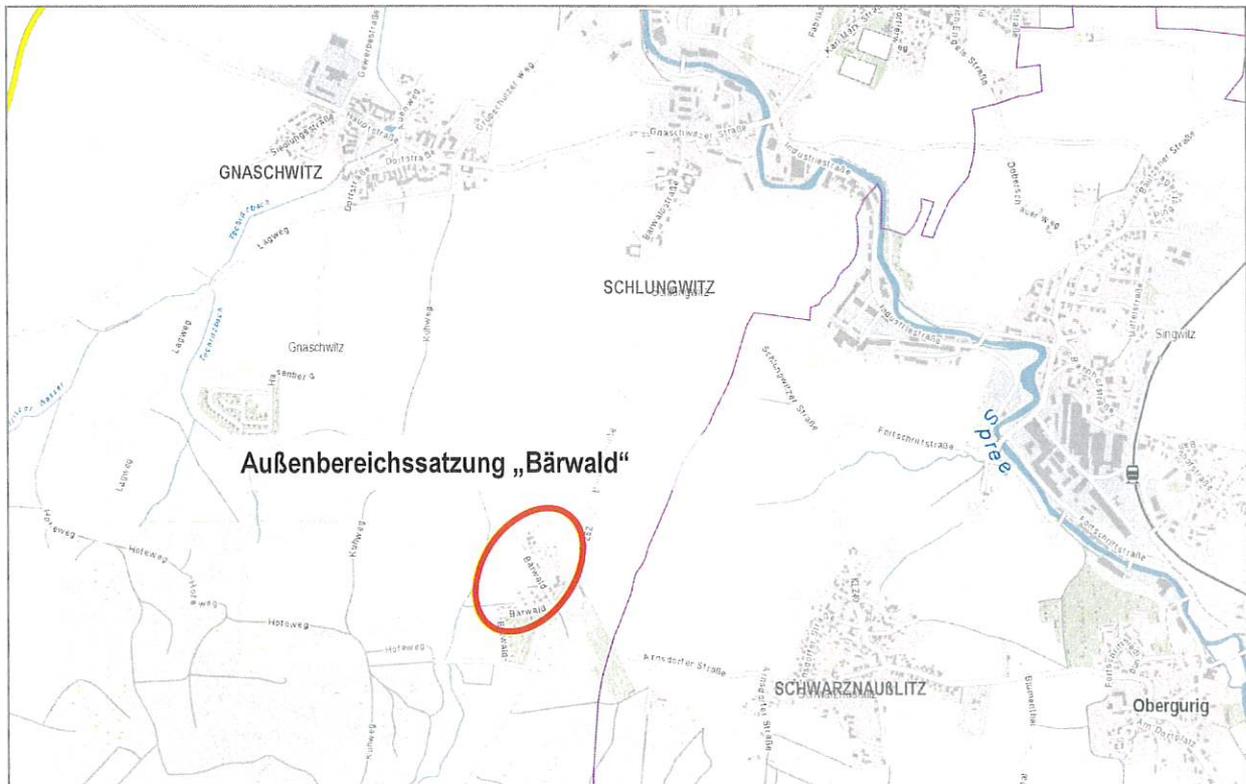


Abb. 1: Auszug topografische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet LA Panse, Plangebiet rot umrandet)

II. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Ziel dieser Satzung ist die Bestandsicherung der Gebäude im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 241/5, 241/14, 241/15, 241/16, 241/17, 241/18, 241/19, 241/20, 241/21, 241/22, 241/23, 241/24, 241/28, 241/29, 241/30, 241/31, 241/32, 241/41, und 241/53 und Teile der Flurstücke 241/3, 241/42 und 241/43 sowie 241/52 der Gemarkung Gnaschwitz. Die Grundstücke liegen nordwestlich an der K 7252 „Bärwaldstraße“ und sind über den Privatweg „Bärwald“ erschlossen. Der disperse Siedlungssplitter ist durch eine aufeinanderfolgende, zusammengehörig und geschlossen erscheinende Bebauung von deutlichem Gewicht gekennzeichnet.

Bei dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung handelt es sich um ein bebautes Gebiet, welches nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst bebaute Bereiche unterhalb der Grenze eines Ortsteils. Es besteht der Bedarf, den vorhandenen baulichen Bestand zu sichern.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben. Die Außenbereichssatzung entspricht der einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1

BauGB. Es ist sichergestellt, dass mit der Außenbereichssatzung keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Doberschau-Gaußig widersprechenden Strukturen entstehen und die Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Die Gemeinde will die Nachverdichtung der im Außenbereich vorhandenen Bebauung ermöglichen, ohne das Gebiet zu einem Ortsteil und damit zum Innenbereich weiterzuentwickeln.

III. Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über den privaten Siedlungsweg „Bärwald“, welcher nördlich an die K 7252 „Bärwaldstraße“ anbindet und damit ausreichend ist. Die Anbindung des privaten Siedlungsweges „Bärwald“ an die Kreisstraße K 7252 ist verkehrsrechtlich als Grundstückszufahrt eingeordnet. Die betroffenen Eigentümer haben sich entsprechende Dienstbarkeiten im Zeitraum 2020-2021 mit dem Vereinsbeitritt eintragen und rechtssicher bestätigen lassen. Die Eigentümer des privaten Siedlungsweges „Bärwald“ sind und bleiben in vollem Umfang für ihren Privatweg verantwortlich. Das gilt auch für die Wegeunterhaltung und den Winterdienst.

Eine Anbindung an die Trinkwasserleitungen des öffentlichen Versorgers (Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH) ist vorhanden. Dabei ist der überwiegende Teil der Grundstücke an eine Gemeinschaftsleitung angebunden.

Eine Anbindung an die öffentlichen Netze zur elektro- (Sachsen Netze HS HD GmbH) und telekommunikationstechnischen (Deutsche Telekom Technik GmbH) Versorgung ist vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über dezentrale Anlagen (vollbiologische Kleinkläranlagen, abflusslose Sammelgruben).

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken des Anfalls zu verbringen. Dabei ist auf eine schadlose Verwertung und Versickerung auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu achten. Die Versickerungsfähigkeit ist dabei nachzuweisen. Ist eine Versickerung am Ort des Anfalls nicht möglich, sind andere Möglichkeiten zur geordneten Niederschlagswasserentsorgung einzubeziehen. Hierzu zählen die Rückhaltung von Regenwasser oder das Einleiten in vorhandene Gewässer (Graben Fl.-St.: 243/1). Die Einleitung in das Gewässer ist im Einzelfall in Abhängigkeit von der Lage des geplanten Neubauvorhabens und in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen (Gemeinde Doberschau-Gaußig) zu prüfen.

Vor Einleitungen in Gewässer sind die erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen. Erst danach ist eine Ableitung von Regenwasser zulässig.

IV. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Oberlausitzer Bergland“. Flurstücke im LSG „Oberlausitzer Bergland“ unterliegen dem Schutz der Verordnung des Landkreises Bautzen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ - VOLSGOB - vom 25.01.1999, veröffentlicht in den „Amtlichen Bekanntmachungen des Landkreises Bautzen“ vom 30.01.1999. Gemäß § 4 VOLSGOB sind im LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere u. a. durch Schädigung des Naturhaushaltes und nachhaltige Veränderungen des Landschaftsbildes. Beim Aufstellen dieser Außenbereichssatzung bestehen keine Anhaltspunkte, dass hierdurch die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) beeinträchtigt werden.