



Außenbereichssatzung Mühlweg Gemeinde Wachau, Ortsteil Wachau

Begründung

Entwurf vom 25.06.2019



Gemeinde Wachau
Teichstraße 4
01454 Wachau

Außenbereichssatzung Mühlweg

Gemeinde Wachau, Ortsteil Wachau

Begründung

Planverfasser:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schloßstraße 14
01454 Radeberg

Bearbeitung:
Plantechnik:

Berthold Haß, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Nicolle Weber, Bautechnikerin

Projekt-Nr.:

19 R 510

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Geltungsbereich	1
3	Bestand	2
3.1	Nutzungen.....	2
3.2	Natur und Landschaft, Naturschutz, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	2
3.3	Umweltschutz.....	3
3.4	Denkmalschutz.....	4
4	Überörtliche und örtliche Planung	4
4.1	Regionalplanung.....	4
4.2	Bauleitplanung.....	4
5	Erschließung	4
5.1	Verkehr.....	4
5.2	Ver- und Entsorgung.....	4
5.3	Brandschutz.....	4
6	Verfahren	5
7	Quellenverzeichnis	6

1 Vorbemerkungen

Innerhalb der Ortslage Wachau bestehen derzeit nur ungenügend Potenziale zur Errichtung von Wohngebäuden. Zugleich besteht durch ortsansässige Bürger der Wunsch nach Baumöglichkeiten, auch zur Ansiedlung in räumlicher Nähe zu ihren Eltern.

Der Eigentümer eines Grundstücks beabsichtigt die Neuerrichtung eines Wohngebäudes zu diesem Zweck.

Das Areal befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, innerhalb einer historisch gewachsenen Splittersiedlung am Mühlweg.

Eine begrenzte Wohnbauentwicklung kann daher nur über eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vorbereitet werden, wobei die Grundstücke im Außenbereich verbleiben. Die Satzung schafft noch kein unmittelbares Baurecht, sondern die Zulässigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB Abs. 2 BauGB wird erleichtert.

Wesentliche Voraussetzungen für das Zustandekommen einer Außenbereichssatzung sind, dass der überplante Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist; die Erschließung muss gesichert sein. Ferner dürfen keine Natura 2000-Gebiete nach BNatSchG betroffen sein.

Die Gemeinde Wachau sieht diese Voraussetzungen als gegeben an und unterstützt daher das Bauvorhaben mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (im nachfolgenden Plangebiet genannt) umfasst einen Teil der Splittersiedlung Am Mühlweg im Ortsteil Wachau, der sich zwischen der Hauptstraße (K 9253) im Osten und dem Mühlweg im Westen erstreckt. Nördlich verläuft die Bundesautobahn Dresden - Görlitz (BAB 4), südlich befindet sich die Ortslage Wachau.

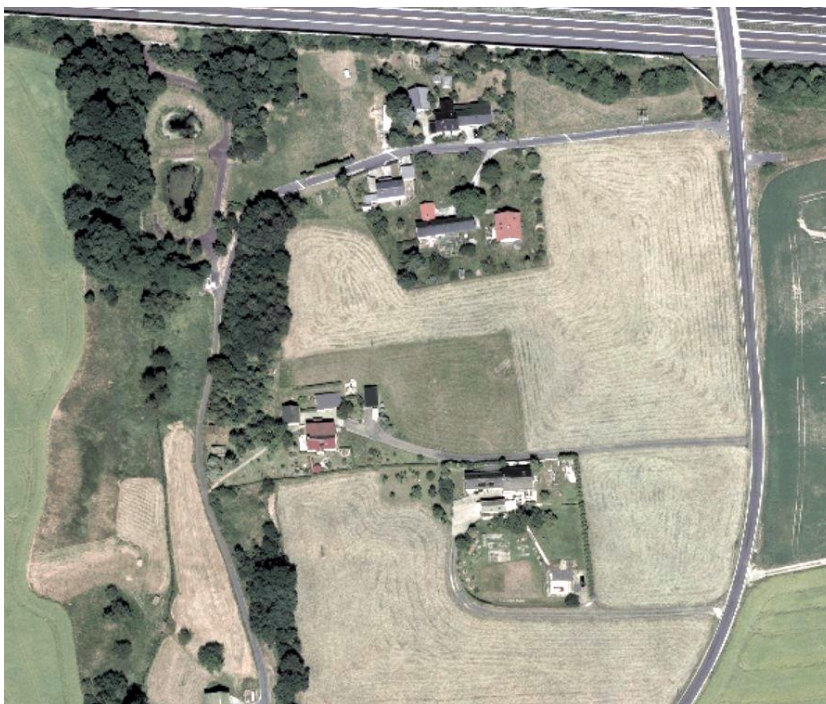
Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 213, 214, 220, 215/1, 215/3, 215/4, 216 und 369 bzw. Teile davon. Die Flächengröße beträgt 13.795 m².

Die äußere Umgrenzung ist gegeben

- im Osten durch Landwirtschaftsfläche,
- im Westen durch Landwirtschaftsfläche und die Gehölzauwe der Saugraben-Niederung,
- im Norden durch den Mühlweg und
- im Süden durch Landwirtschaftsfläche.



Satzungsgebiet,
Blickrichtung Nordwest
(von der Hauptstraße)



Luftbild Quelle:
Staatsbetrieb Geo
basisinformation und
Vermessung Sachsen
(GeoSN)

3 Bestand

3.1 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen derzeit vier schon bebaute Wohngrundstücke (Mühlweg 4, 5, 6 und 7). Dabei handelt es sich um zweigeschossige Siedlerhäuser mit Satteldach und Nebengebäuden. Es ist ein Grundstück einbezogen, für das die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung erleichtert werden sollen.

Auf den bebauten Grundstücken bestehen Zier- und Nutzgärten. Dazwischen befindet sich Grünland, das von den Eigentümern der Wohngrundstücke selbst oder durch Kleinpächter zur Futtergrasgewinnung genutzt wird. Eine Nutzung durch Landwirtschaftsbetriebe findet nicht statt. Das zur baulichen Erweiterung vorgesehene Grundstück wird ebenfalls in dieser Weise genutzt.

3.2 Natur und Landschaft, Naturschutz, Eingriffsregelung, Artenschutz

Landschaftsbildprägende Grünelemente im Plangebiet sind die Großbäume auf den Wohngrundstücken. Außerhalb des Gebietes stellt die Saugraben-Niederung mit dem Auengehölz eine bedeutende Struktur dar.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Westlausitzer Hügel- und Bergland.

Das Gebiet fällt zur Saugraben-Niederung leicht ab, in diese Richtung findet auch die Oberflächenentwässerung statt.

Gemäß der digitalen Bodenkarte sind die Böden überwiegend aus Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff (Lösslehm) gebildet. Sie weisen sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeiten und Wasserspeichervermögen auf. Die Filter- und Pufferfunktion ist hoch. Besondere Standorteigenschaften oder Böden mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung liegen nicht vor (LfULG 2019).

Das Klima ist charakterisiert durch bewindete Hügelrücken und kaltluft- und spätfrostgefährdete Quell- und Muldentälchen (Haase, G. & Mannsfeld 2002).

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden, im Westen verläuft der Saugraben in ca. 50 m Entfernung, das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet "Saugraben" befindet sich 25 m entfernt. Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Tauscha" (LfULG 2019).

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, so dass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Auch der chemische Zustand ist gut. Das Grundwasserschutzpotenzial ist mittel. (LfULG 2019).

Naturschutzrechtlich relevant ist eine Frischwiese, die in der Selektiven Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde als Besonders geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG erfasst ist (Biotop-ID 4849§028967, Ersterfassung 1998, Aktualisierung 2018, Mitteilung der Gemeinde Wachau).

Die Biotopfläche befindet sich auf den Flurstückstücken 215/1 und 369. Sie wird in der Planzeichnung dargestellt. Auch wird ein Hinweis zum Biotopschutz in den Satzungstext aufgenommen.

Die Entfernung des Plangebietes zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet beträgt ca. 100 m in westlicher Richtung, es handelt sich um das FFH-Gebiet Nr.142 Kleine Röder - Orla, EU-Nr. 4749-302.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich für flächenverändernde Maßnahmen (Neubebauung) erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Artenschutzprüfung wird ebenfalls für das konkrete Vorhaben vorgenommen; Erkenntnisse für eine Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten durch die Neubebauung gibt es nicht.

3.3 Umweltschutz

Belastete Bodenbereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 50 m Entfernung zur Bundesautobahn A 4 und in ca. 80 m Entfernung zur Kreisstraße K 9253. Für die Neubebauung betragen die Entfernungen 150 m bzw. 50 m.

Insbesondere von der Autobahn gehen erhebliche Verkehrsimmissionen aus, die von einer vorhandenen Lärmschutzwand nur teilweise zurückgehalten werden können. An den bestehenden Wohnhäusern wurden bereits Lärmvorsorgemaßnahmen getroffen (Schutzfenster, Lüftungselemente). Es ist davon auszugehen, dass zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei der Neubebauung geeignete technische Maßnahmen für Innenräume zu treffen sind. Die Freiraumnutzung kann dagegen nicht abgeschirmt werden und bleibt eingeschränkt.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, auch von Flächen außerhalb des Plangebiets, sind nach vorherrschendem Eindruck dagegen nicht relevant.

3.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen oder Bodendenkmale.

4 Überörtliche und örtliche Planung

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien enthält zum Plangebiet keine Festlegungen.

4.2 Bauleitplanung

Die Gemeinde Wachau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die überplante Fläche ist darin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich nach § 35 BauGB.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist für die Wohngrundstücke 3 und 5 an den Mühlweg als öffentlich gewidmeten Weg gegeben, für die Grundstücke 4 und 6 durch Privatwege als Teil des Flurstücks 369 mit Anbindung an die Hauptstraße (K 9253 Lomnitz - Wachau).

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 845/6 befand sich in historischer Zeit ein Weg. Dieser ist nicht mehr existent und nicht öffentlich gewidmet.

Für die gesicherte Erschließung der Neubebauung ist ein Geh- und Fahrrecht auf dem Privatweg erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbehandlung der Gemeinde Wachau angeschlossen. Es liegen auch alle Medien an (Trinkwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation). Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Bereitstellen der Abfallbehälter zur Leerung an der Hauptstraße.

Zur gesicherten Erschließung der Neubebauung bedarf es eines Leitungsrechts.

5.3 Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr zu dem geplanten Gebäude ist von der Hauptstraße über den geschotterten Privatweg möglich, der eine Breite von 2,50 bis 3,00 aufweist.

Der Privatweg ist, wo erforderlich, auf 3,00 m zu verbreitern und an seinem Ende durch eine freie Bewegungsfläche mit den Mindestabmessungen 7,00 m x 12,00 m zu ergänzen. Die Zufahrt und Bewegungsfläche muss für eine Achslast von 100 kN befestigt sein.

Löschwasser kann in ausreichender Menge aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

6 Verfahren

Das Verfahren zu dieser Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt (vereinfachtes Verfahren).

Danach ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme und den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aus den Bestimmungen zum vereinfachten Verfahren ergibt sich, dass für eine Außenbereichssatzung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich ist.

Als weitere Verfahrensschritte zur Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgen im Anschluss daran die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden aufgenommen und in die Abwägung einbezogen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB werden ebenfalls aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.

Die Abwägungsergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

7 Quellenverzeichnis

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist

BBODSCHV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist

HAASE, G. & MANNSFELD, K. 2002: Naturraumeinheiten, Landschaftsfunktionen und Leitbilder am Beispiel von Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 250. Deutsche Akademie für Landeskunde, Flensburg

LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2019:

Bodendaten aus der digitalen Bodenkarte im Internet unter:

www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/28325.htm

Bodendaten aus der Auswertekarte Bodenschutz im Internet unter:

www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/26192.htm

Karten zur WRRL und zum Wasserhaushalt im Internet unter:

www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/9117.htm

www.geologie.sachsen.de/hydrogeologische-uebersichtskarte-13875.html

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist

SÄCHSDSCHG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist