

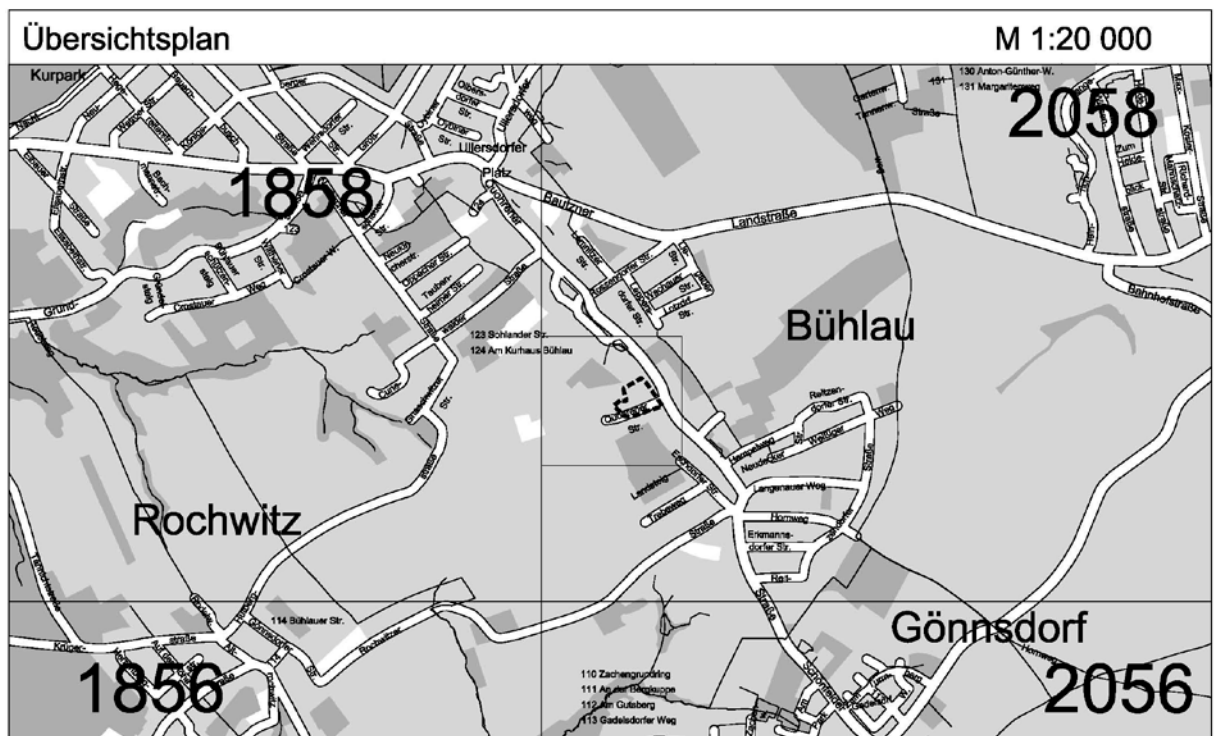
Anlage 3

Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
**Außenbereichssatzung Nr. 442,
Dresden-Bühlau Nr. 2,
Quohrener Straße / Am Stallteich**

- Entwurf zum Satzungsbeschluss-

Fassung vom Mai 2014



Dresden, 20.06.2014

gez. Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

**Anlage 3
öffentlich**

Begründung zur Außenbereichssatzung

Fassung vom Mai 2014

Seite 2 von 7

INHALT

1.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
3.	Rechtliche Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung	5
6.	Begründung der Zulässigkeitsbestimmung	5
7.	Umweltrelevante Auswirkungen	5
8.	Plandurchführung / Kosten	6
9.	Hinweise	6

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung**

Fassung vom September 2013

Seite 3 von 7

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Im Bereich westlich des ehemaligen Dorfkerns von Quohren befinden sich drei Wohngebäude, die aufgrund ihrer Distanz zum ehemaligen Dorfkern nicht mehr an dessen Bebauungszusammenhang teilnehmen und eine Splittersiedlung im Außenbereich darstellen.

Der Bereich ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen und aufgrund seiner Nutzungsstruktur bereits soweit überformt, dass das grundsätzliche Ziel des § 35 BauGB die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung nicht mehr erfüllt werden kann. Es handelt sich um ein bebautes Gebiet im Außenbereich in dem lediglich Wohnnutzungen vorhanden sind und das nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche und der drohenden Verfestigung einer Splittersiedlung konnten Anfragen und Anträge zur Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Wohngebäude auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB nicht befürwortet werden.

Dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau vom 27. März 2013 entsprechend, ist für den Bereich am Stallteich in Dresden-Bühlau eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Dadurch soll für die im Außenbereich befindlichen bebauten Bereiche eine einheitliche Bewertung zukünftiger Anfragen und Anträge ermöglicht werden.

In die Satzung werden nur solche Flächen einbezogen, die sich zwischen den bestehenden Wohngebäuden erstrecken. Die Satzung wird auch nicht auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, da solche Nutzungen im Bestand nicht vorhanden sind.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 442, Dresden-Bühlau Nr. 2, Quohrener Straße / Am Stallteich ist begrenzt durch

- den Stallteich und die ihn umgebenden begrünten Flächen im Norden,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen,
- die öffentlich gewidmeten Flächen der Quohrener Straße im Süden und
- das Naturdenkmal „Wiesen und Teich an der Quohrener Straße“ im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 244/9, 244/10 und Teile der Flurstücke 244/6, 244/7 der Gemarkung Dresden-Bühlau.

Innerhalb des circa 0,66 ha großen Geltungsbereiches befinden sich drei Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und Garagen. Die Grundstücke sind darüber hinaus gärtnerisch genutzt.

Das Gelände befindet sich topographisch oberhalb der Quohrener Straße und schließt an den ehemaligen Angerbereich mit dem Dorfteich an. Die bestehenden Wohngebäude sind über die öffentlich gewidmeten Flächen der Quohrener Straße und über angrenzende private Grundstücke erschlossen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung**

Fassung vom September 2013

Seite 4 von 7

3. Rechtliche Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Das ist hier der Fall, da die Satzung räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinausgreift, sondern lediglich die Änderung oder Erweiterung bzw. einen begrenzten Neubau innerhalb des Satzungsgebietes ermöglicht. Der umgebende Außenbereich bleibt somit der Landwirtschaft und dem Naturschutz erhalten, der im Regionalplan dargestellte überörtliche Grünzug wird durch die Satzung nicht weitergehend eingeschränkt.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.

Die Satzung definiert lediglich die Zulässigkeitsbestimmungen für Wohnzwecken dienende Vorhaben. Die zu erwartende Grundfläche liegt deutlich unter der, in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, genannten Grundfläche bei städtebaulichen Projekten (20.000 m² laut Nr. 18.7 der Anlage 1).

Unter den gegebenen Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB besteht kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG¹).

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete bestehen.

Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da solche Schutzgebiete im näheren Umfeld (< 300 m) nicht vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das Satzungsgebiet die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

4. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche dargestellt.

Der Bereich ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen und aufgrund seiner Nutzungsstruktur nicht als Grünfläche zu beurteilen. Vielmehr stellt er sich als Splittersiedlung innerhalb landwirtschaftlicher Flächen dar.

Da im Geltungsbereich der Satzung den zulässigen Vorhaben lediglich nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, ist die vorliegende Außenbereichssatzung im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieser Satzung bereits Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Änderung gegenüber der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Grünfläche) ergibt sich aus der bereits beschriebenen Nutzungsstruktur des Gebietes.

¹ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. - I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung**

Fassung vom September 2013

Seite 5 von 7

Aufgrund der geringen Größe von nur 0,66 ha ist eine gesonderte Darstellung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen. Die Splittersiedlung ist Bestandteil der zukünftigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Ein Erfordernis zur Änderung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergibt sich durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht.

5. Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung

Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 BauGB unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

6. Begründung der Zulässigkeitsbestimmung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in einer Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Innerhalb der in der Satzung zeichnerisch und textlich definierten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (privilegierte Vorhaben) und § 35 Abs. 4 BauGB (begünstigte Vorhaben) bleibt davon unberührt.

Um der bestehenden Nutzungsstruktur gerecht zu werden, beschränkt sich die Zulässigkeit ausschließlich auf Wohnzwecken dienende Vorhaben.

7. Umweltrelevante Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnbebauung und deren Nutzungsstruktur geprägt. Die mögliche Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Gebäude lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung erwarten.

Durch die Außenbereichssatzung werden keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) und EU-Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Artenschutz

Im Rahmen einer Ortsbegehung im Frühjahr 2013 wurde durch das Umweltamt kein Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

Da durch die Außenbereichssatzung kein Genehmigungsanspruch ausgelöst wird und die Zulässigkeit eines Vorhabens auch weiterhin auf der Grundlage des § 35 BauGB zu prüfen ist, wird durch die Außenbereichssatzung selbst keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hervorgerufen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung**

Fassung vom September 2013

Seite 6 von 7

Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie der Freiflächengestaltung mit Eingriffen in den Gehölzbestand sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Eingriffsregelung

Durch die Außenbereichssatzung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt, da mit der Satzung keine unmittelbaren Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist auch weiterhin nach § 35 BauGB zu prüfen.

Das Errichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach SächsBO zu beachten. Die Kosten für erforderliche Maßnahmen trägt der Antragsteller.

8. Plandurchführung / Kosten

Aus dem Vollzug der Außenbereichssatzung ergeben sich für die Landeshauptstadt Dresden keine haushaltswirksamen Kosten.

Die gesicherte Erschließung ist von den Antragstellern im Rahmen des Verfahrens nach SächsBO nachzuweisen. Der naturschutzrechtlich erforderliche Eingriffsausgleich wird im Verfahren nach SächsBO geregelt. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

9. Hinweise**Niederschlagswasser**

Bei der Planung und Errichtung von Anlagen zur Versickerung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind die Regelungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreihVO) vom 12. September 2001 zu beachten.

Im Satzungsgebiet liegen ungünstige Versickerungsbedingungen vor. Die tatsächliche Möglichkeit der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist standortkonkret zu prüfen. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt.

Geogene Bodenbelastung (Radon)

Im gesamten Gebiet der Außenbereichssatzung liegt eine geogene Bodenbelastung mit hohem Radonrisiko vor. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in den Baugruben hohe Radonimmissionen auftreten. Im Einzelfall kann sich aufgrund einer Messung der Radonemissionen in der Baugrube die Notwendigkeit einer radongeschützten Bauweise erübrigen.

Durch epidemiologische Studien (Bundesamt für Strahlenschutz) konnte der Zusammenhang zwischen Radonkonzentration in der Raumluft und Lungenkrebsrisiko bestätigt werden. Durch eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude werden Überschreitungen des empfohlenen Richtwertes für Radon in den Räumen im Keller, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen, verhindert.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung**

Fassung vom September 2013

Seite 7 von 7

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist durch eine Untersuchung des Bodens in der Baugrube (Sohle und Seitenwände) die Radonklasse des Baugrundes zu bestimmen. Je nach ermittelter Radonklasse sollten folgende Anforderungen an die Bauausführung gestellt werden:

<u>Radonklasse</u>	<u>Anforderungen</u>
Vernachlässigbar:	Eine radongeschützte Bauausführung kann entfallen.
Normal:	Bei guter Bauausführung, Abdichtung gegenüber Baugrund sowie Feuchteschutz nach DIN 18195 kann eine radongeschützte Bauausführung entfallen.
Hoch:	Umsetzung radongeschützte Bauausführung.
Sehr hoch:	Umsetzung radonsichere Bauausführung durch zusätzliche Bodengasdrainage unter dem Bauwerk.

Die maßgeblichen Planungswerte von 200 Bq/m³ für die Bauausführung von Räumen bei der Neuerrichtung von Gebäuden, sowie von 400 Bq/m³ für die Bauausführung/Sanierung von Räumen in bestehenden Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen, entsprechen der „Empfehlung zum Schutz der Bevölkerung vor Radonexposition innerhalb von Gebäuden“ der Kommission der Europäischen Gemeinschaften. Im Falle eines Eigentumsüberganges (z. B. von einem Bauträger) sollte der Nachweis über die Einhaltung des Planungswertes dem Käufer übergeben werden.

Archäologische Funde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige sind der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in der Außenbereichssatzung enthalten.