

# Außenbereichssatzung „Blumental“



Gemeinde Obergurig



Planungsstand: Satzung

Planfassung: 01.09.2017

Gemeinde: Gemeinde Obergurig  
Hauptstraße 24  
02692 Obergurig

# 1. Satzung

---

## **Außenbereichssatzung der Gemeinde Obergurig „Blumental“ nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 folgende Satzung für die Gemeinde Obergurig, für die Bebauung an der Straße „Blumental“ erlassen:

### **§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung gilt für den Bereich, der in der beigefügten Anlage als Satzungsgebiet dargestellt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 128/1, 128/2, 131/a, 132, 133/a, 134, 135/1, 135/2, 136/1, 136/2 und 274 der Gemarkung Obergurig. Es wird eine Fläche von 13.330 m<sup>2</sup> in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

### **§ 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 oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben 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. Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

### **§ 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.

### **§ 4 – geschütztes Biotop**

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopes führen sind verboten. Sofern keine Befreiung von den Festsetzungen des Biotops erfolgt, ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf den als geschütztes Biotop in der Karte zur Satzung dargestellten Flächen unzulässig.

### **§ 5 – In-Kraft-Treten**

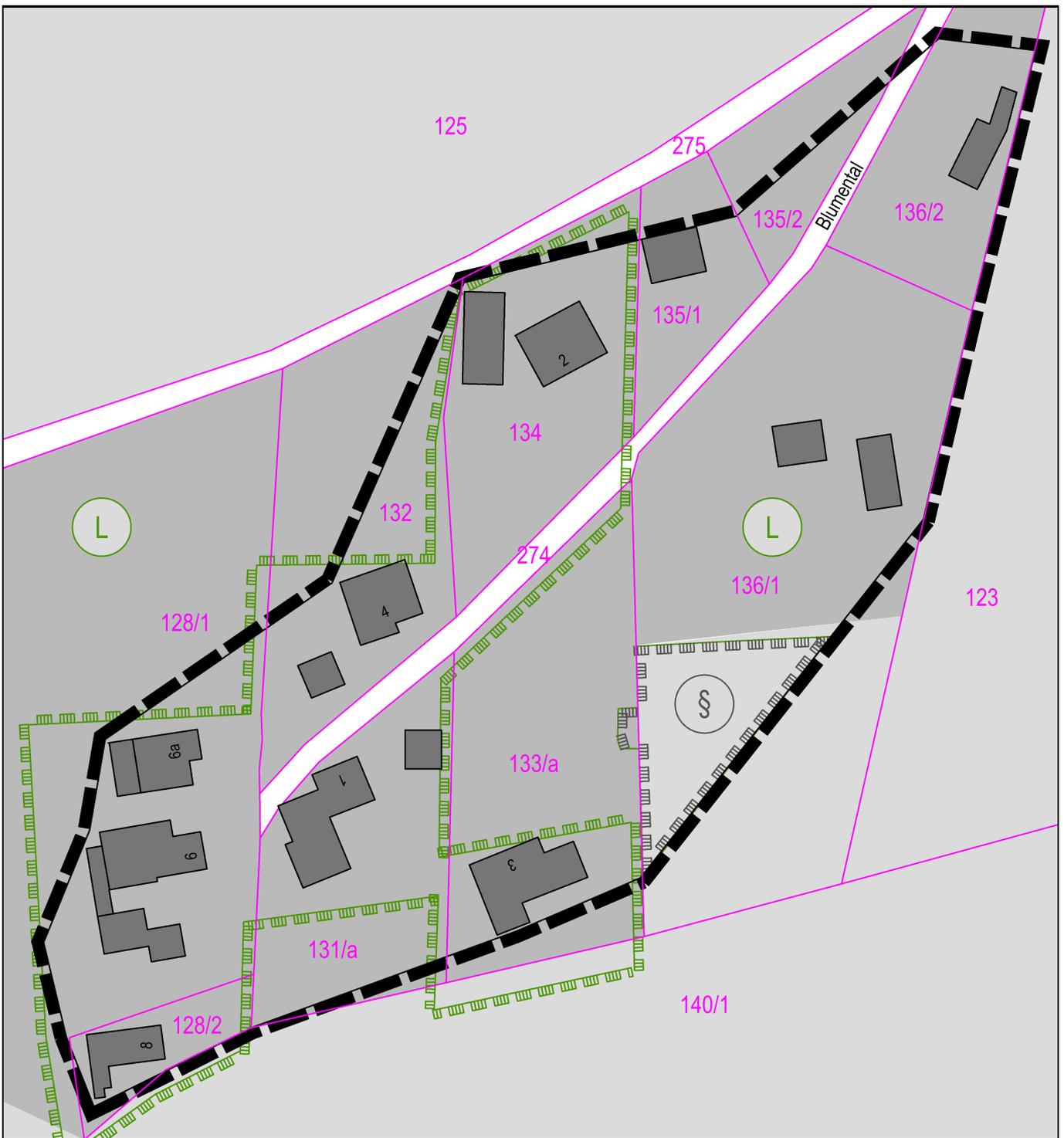
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Anlage zur Außenbereichssatzung „Blumental“

---

1. Versorgungsleitungen für TW, RW, SW, Elt, Gas und Telekom sind entsprechend der jeweiligen Abstandsfordernungen 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 Schmutzwasser geplanter Einzelbauvorhaben erfolgt über dezentrale Abwasserbeseitigungsanlagen (vollbiologische Kleinkläranlage, abflusslose Grube). Die Eigentümer sind verpflichtet, diese Anlagen auf eigene Kosten zu errichten.
3. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist mit neuen Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstellen ein Abstand von mindestens 30 m zum angrenzenden Wald einzuhalten.
4. 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).
5. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“. Bei der Erweiterung von bestehenden Gebäuden oder bei Neuerrichtung innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberlausitzer Bergland“ ist eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung (LSG-VO) vom 25.01.1999 gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 39 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.  
Alle Maßnahmen die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ zuwiderlaufen sind naturschutzrechtlich durch Befreiung zu genehmigen, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen.
6. Die Wasserversorgung erfolgt durch eigene Brunnen. Der bauliche Zustand dieser Brunnen und die Wasserqualität müssen den Bestimmungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) entsprechen. Zur Beurteilung der Boden- und Wasserverhältnisse ist im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig. Vor dem Beauftragen des Gutachters ist Rücksprache mit dem LfULG als zuständige Behörde zu halten. Die Ergebnisse sind dem LfULG mitzuteilen. Das Betreiben des Hausbrunnens ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die Wasserfassung ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
7. Das Plangebiet liegt nach aktuellem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden sollte die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorgesehen werden.

8. Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Bauvorhaben zu erlangen, wird angeraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.
- Sofern Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt werden, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mitzuteilen. Es wird hierbei auf § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes hingewiesen. Für die Durchführung von Bodenaufschlüssen besteht gemäß §§ 4, 5 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax (<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/40862.htm>) elektronisch erfolgen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (13.330 m<sup>2</sup>)



63 Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)



Gebäude (Bestand)



Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland"



geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG  
Streuobstwiese



Karte zur Satzung  
Außenbereichssatzung  
Gemeinde Obergurig  
"Blumenthal"  
Datum: 01.09.2017

# Verfahrensvermerke Außenbereichssatzung „Blumental“

---

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Obergurig hat in der Sitzung vom 30.05.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Blumental“ beschlossen.

Obergurig, .....

Siegel

Polpitz  
Bürgermeister

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Obergurig, .....

Siegel

Polpitz  
Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Obergurig, .....

Siegel

Polpitz  
Bürgermeister

## 4. Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 die vorgebrachten Hinweise und Bedenken der eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen.

Die Ergebnisse der Abwägung wurden den Einreichern mitgeteilt.

Obergurig, .....

Siegel

Polpitz  
Bürgermeister

## 5. ergänzender Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 die vorgebrachten Hinweise und Bedenken der verspätet eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen.

Die Ergebnisse der ergänzenden Abwägung wurden den Einreichern mitgeteilt.

Obergurig, .....

Siegel

Polpitz  
Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Obergurig, .....

Siegel

Polpitz  
Bürgermeister

## 7. Ausfertigung

Die Außenbereichssatzung „Blumental“ wird hiermit ausgefertigt.

Obergurig, .....

Siegel

Polpitz  
Bürgermeister

## 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. \_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 und über Aushang.

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

Obergurig, .....

Siegel

Polpitz  
Bürgermeister

## 2. Begründung

### I. Lage

Die Gemeinde Obergurig liegt südlich der Großen Kreisstadt Bautzen im Landkreises Bautzen. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Obergurig, südwestlich der Ortschaft Schwarznaußlitz. Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich entlang der Straße „Blumental“.

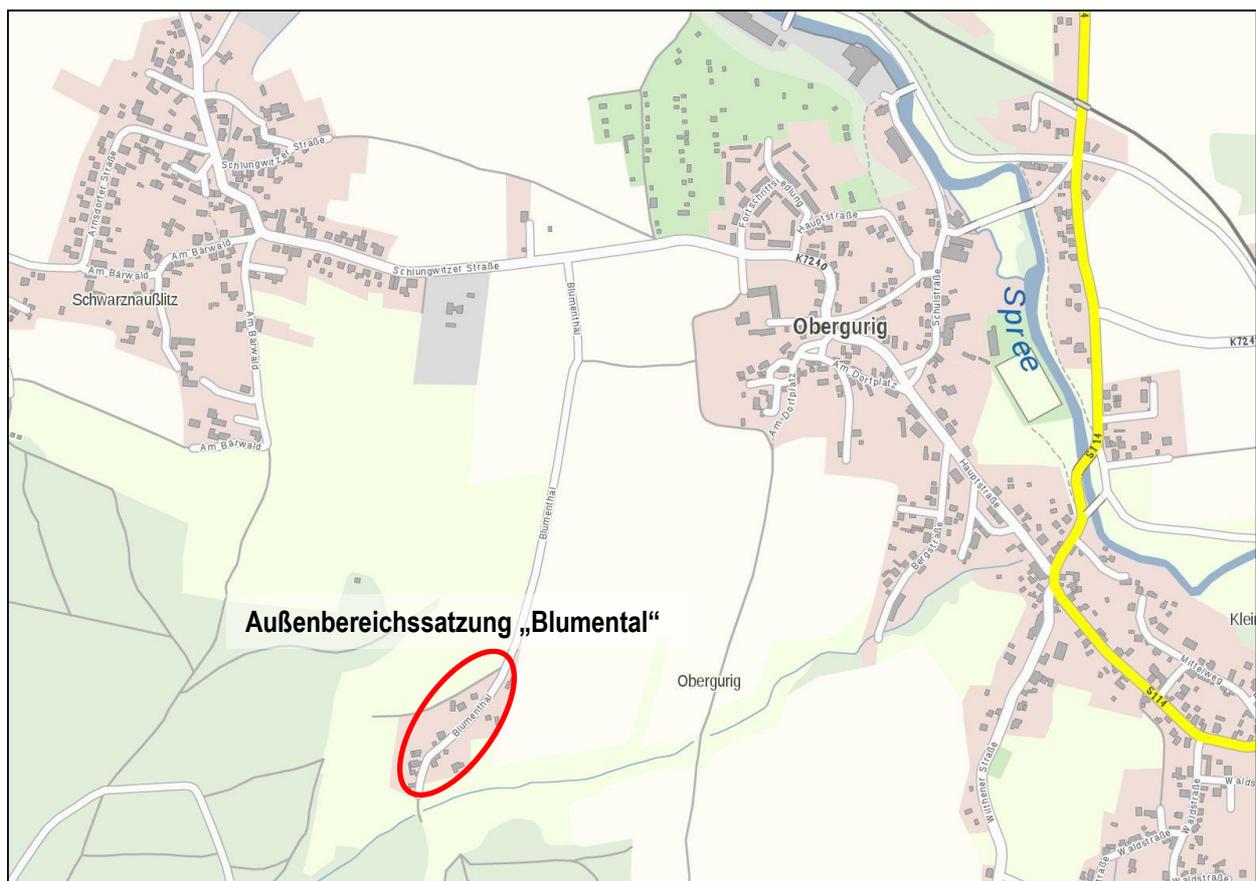


Abb. 1: Auszug topografische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet LA Panse, Plangebiet rot umrandet)

### II. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches, welcher Teile der Flurstücke 128/1, 128/2, 131/a, 132, 133/a, 134, 135/1, 135/2, 136/1, 136/2 und 274 der Gemarkung Obergurig umfasst, bestehen derzeit sechs Wohngrundstücke mit den dazugehörigen Wohnhäusern. Die Grundstücke liegen an der Straße „Blumental“.

Bei dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung handelt es sich um ein bebautes Gebiet, welches nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Es besteht der Bedarf, mindestens ein vorhandenes Gebäude als Wohnhaus umzunutzen, an vorhandene Gebäude anzubauen sowie diese zu erweitern. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben. Ziel der Satzung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen bzw. Einzelbauvorhaben und Umnutzung vorhandener Gebäude im Außenbereich zu ermöglichen.

### III. Erschließung

#### Verkehrerschließung

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die Straße „Blumental“, die nördlich des Geltungsbereiches an die K 7240, „Schlungwitzer Straße“ anbindet.

#### Versorgung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist trinkwasserseitig durch private Hausbrunnen erschlossen. Zur Beurteilung der Boden- und Wasserverhältnisse ist im Rahmen der Baugenehmigungen die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie notwendig. Das Betreiben des Hausbrunnens ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die Wasserfassung ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Trinkwasserleitungen des gemeindlichen Versorgers liegen nicht an.

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt. Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der ENSO Netz GmbH 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 Mittelspannungsfreileitungen (isoliert): 1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten  
Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit der ENSO NETZ GmbH notwendig. Aus Sicherheitsgründen ist während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs- / Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m nicht zulässig. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Das Mitbenutzen von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehwegbereich) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung weiterer neu zu errichtender Gebäude durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für die Verlegung der notwendigen Leitungen ist eine Koordinierung mit anderen Medien ratsam. Die Bauherren sollten 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit der Bauherrenberatung Telekom Deutschland GmbH in Kontakt treten. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der Telekommunikationslinien zu vermeiden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren.

### Entsorgung

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken des Anfalls zu verbringen. Dabei ist auf eine schadhlose 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 das südlich verlaufende Gewässer 2. Ordnung. Die Einleitung in das Gewässer 2. Ordnung ist im Einzelfall in Abhängigkeit von der Lage des geplanten Neubauvorhabens und in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen (Gemeinde Obergurig) zu prüfen.

Das Einleiten in Gewässer ist nur zulässig, wenn die erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises eingeholt wurden

### **IV. Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet (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 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.

Im Rahmen der nachfolgenden Gestattungsverfahren ist für Einzelbauvorhaben die Befreiung von den Festlegungen des Landschaftsschutzgebietes nach § 67 BNatSchG i.V.m. § 39 SächsNatSchG zu beantragen.

### **V. Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Streuobstwiese im südöstlichen Bereich der Außenbereichssatzung auf Teilen der Flurstücke 136/1 und 133/a der Gemarkung Obergurig.