

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR076-2020

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 13.11.2020
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

2. Änderung der Außenbereichssatzung "Ullersdorfer Mühle"

- Aufstellungsbeschluss
- Billigungsbeschluss
- Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Ullersdorf	11.11.2020	Ö				
Stadtrat	25.11.2020	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ wird beschlossen. Ziel der Änderung ist, eine eindeutige Rechtsgrundlage für die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben des vorhandenen Gewerbebetriebes auf Flstck. 255 Gemarkung Ullersdorf herzustellen. Zum räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Ullersdorf: 252a, 252/1, 252/2, 252d, 252c, 252b, T.v. 252, T.v.235/1, T.v. 267/1, T.v. 251/9, T.v. 251/11, T.v. 251/10, T.v. 251/7, 251/5, 251/3, 255/2, 255/3, 255/4. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ~ 1,23 ha.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ i.d.F. vom 28.10.2020 wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer von Flstck. 255 Gemarkung Ullersdorf, einen Städtebaulichen Vertrag auf Grundlage von § 11 BauGB abzuschließen, der in Anwendung von § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Übernahme der durch die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ entstehenden Kosten (z.B. eventuell erforderliche Honorarkosten, Kopier- und Portokosten u.s.w.).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Die Uhrenmanufaktur Lang & Heyne GmbH & Co. KG, möchte Ihren Betriebsstandort Ullersdorfer Mühle 2, 01454 Radeberg, baulich erweitern. Auf Grund der teilweisen Lage des Flurstückes 255 Gemarkung Ullersdorf im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“, ist diese geplante bauliche Erweiterung auf Flstck. 255 Gemarkung Ullersdorf nicht zulässig. Mit der geplanten Erweiterung ist das Unternehmen auch nicht als „kleiner Handwerks- oder Gewerbebetrieb“ im baurechtlichen Sinne einzuordnen, so dass das Bauvorhaben des Unternehmens im räumlichen Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB generell nicht zulässig wäre (siehe beigefügter Auszug aus dem Kommentar zum BauGB von Ernst – Zinkahn – Bielenberg zur Erklärung was unter „kleiner Handwerks- oder Gewerbebetrieb“ zu verstehen ist).

Um dem Unternehmen die Möglichkeit einer begrenzten baulichen Erweiterung am vorhandenen Betriebsstandort zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die Teile von Flstck. 255 Gemarkung Ullersdorf aus dem räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ auszugliedern. Damit wäre es möglich, für das geplante Bauvorhaben der Uhrenfabrik eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (*... die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist ...*) zu erteilen.

Es ist nicht möglich, folgende Flurstücke der Gemarkung Ullersdorf in den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einzuordnen: 251b, 251c, 250a, 250b. Im Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ gehörten diese Flurstücke zum räumlichen Geltungsbereich. Auf Grund der Bedenken wichtiger TÖB und Behörden (Raumordnungsbehörde, Regionaler Planungsverband, Landratsamt Bautzen) hat der Stadtrat mit Vorberatung im Ortschaftsrat Ullersdorf entschieden, diese Flurstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich auszugliedern. Die Stellungnahmen aus dem Verfahren zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ sind der Beschlussvorlage zur Information beigefügt.

Anlage/n

- Beschlussvorlage Neufassung Ortschaftsrat Ullersdorf
- räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung
- Antrag auf Änderung der Satzung
- Satzung 2. Änderung
- Lageplan zu Bauantrag Umbau und Erweiterung Uhrenfabrik
- Auszug aus Kommentar zum BauGB
- Stellungnahme Raumordnungsbehörde zu Entwurf 1. Änderung der Außenbereichssatzung
- Stellungnahme Regionaler Planungsverband zu Entwurf 1. Änderung der Außenbereichssatzung
- Stellungnahme Landratsamt Bautzen zu Entwurf 1. Änderung der Außenbereichssatzung
- Tempus Arte- Bauherren-Vollmacht

Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

--

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
-------------------------	-----------------	--------------	-------------------------

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Ortschaftsrat Ullersdorf
Bearbeiter: Herr Dr. Rühmann, Herr Wieth

Vorlage-Nr.: SR076-2020

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 11.11.2020
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

2. Änderung der Außenbereichssatzung "Ullersdorfer Mühle"

- Aufstellungsbeschluss
- Billigungsbeschluss
- Beschluss zur Offenlage

sowie

- Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB zum Antrag auf Umbau und Erweiterung der Uhrenmanufaktur Lang & Heyne GmbH & Co. KG, Flstck. 255, Gemarkung Ullersdorf, Ullersdorfer Mühle 2

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsrat Ullersdorf	11.11.2020	Ö				
Stadtrat	25.11.2020	Ö				

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. Die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung "Ullersdorfer Mühle" wird beschlossen. Ziel der Änderung ist die weitergehende als bisherige Einbeziehung des Grundstücks Flstck. 255 in den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens des dort vorhandenen Gewerbebetriebs herbeizuführen. Zugleich soll für zwei weitere, an der Verbindungsstraße nach Dresden-Weißig gelegene Grundstück (Flurstücke 251b und 251c) Baurecht geschaffen werden.

Zum räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Ullersdorf:

252a, 252/1, 252/2, 252d, T.v. 252, 252c, 252b, T.v.235/1, T.v. 267/2, 251c, 251b, 251/9, T.v. 251/11, T.v. 251/10, T.v. 251/7, 251/5, 251/3, 255/2, 255/3, 255/4, T.v. 255.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung "Ullersdorfer Mühle" i.d.F. vom 11.11.2020 wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer von Flstck. 255 Gemarkung Ullersdorf, einen Städtebaulichen Vertrag auf Grundlage von § 11 BauGB abzuschließen, der in Anwendung von § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Übernahme der durch die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ entstehenden Kosten (z.B. eventuell erforderliche Honorarkosten, Kopier- und Portokosten u.s.w.).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.
6. Das Einvernehmen der Gemeinde zum geplanten Bauvorhaben der Uhrenmanufaktur Lang & Heyne GmbH & Co. KG auf Umbau und Erweiterung ihrer Uhrenmanufaktur auf dem Grundstück Flstck. 255, Gemarkung Ullersdorf, Ullersdorfer Mühle 2 (Bauantrag AZ. 632.20202947) gemäß § 35 Abs. 2 und 6, § 36 BauGB wird erteilt.

Nebenbestimmungen:

Die Ausnahmegenehmigung nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG muss erteilt sein.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu belassen und durch den Bauherrn auf eigene Kosten und auf Dauer durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen, z.B. Brauchwassernutzung, Versickerung über die belebte Bodenzone usw.

Auf die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird hingewiesen.

Frank-Peter Wieth
Ortsvorsteher

Begründung:

Die Behandlung der Vorlage ORU 010-2020 (Antrag auf Umbau und Erweiterung der Uhrenmanufaktur Lang und Heyne GmbH & Co. KG, Flstck. 255, Gemarkung Ullersdorf, Ullersdorfer Mühle 2) in der Sitzung des Ortschaftsrats Ullersdorf am 21.10.2020 hat ergeben, dass das Vorhaben nur teilweise im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung - deren Festsetzungen es inhaltlich entspricht - liegt. Die vom Ortschaftsrat befürwortete Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll durch die vollständige Einbeziehung aller Bereiche dieses Grundstücks, auf denen das genannte Vorhaben verwirklicht werden soll, herbeigeführt werden.

Zu diesem Zweck soll der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entsprechend erweitert werden.

- Zugleich sollen in ihn auch die Grundstücke Flstck. 251b und 251c einbezogen werden, um auf diesen an die schon vorhandene Bebauung angrenzenden Grundstücken entlang der Verbindungsstraße nach Weißig Baurecht zu schaffen.

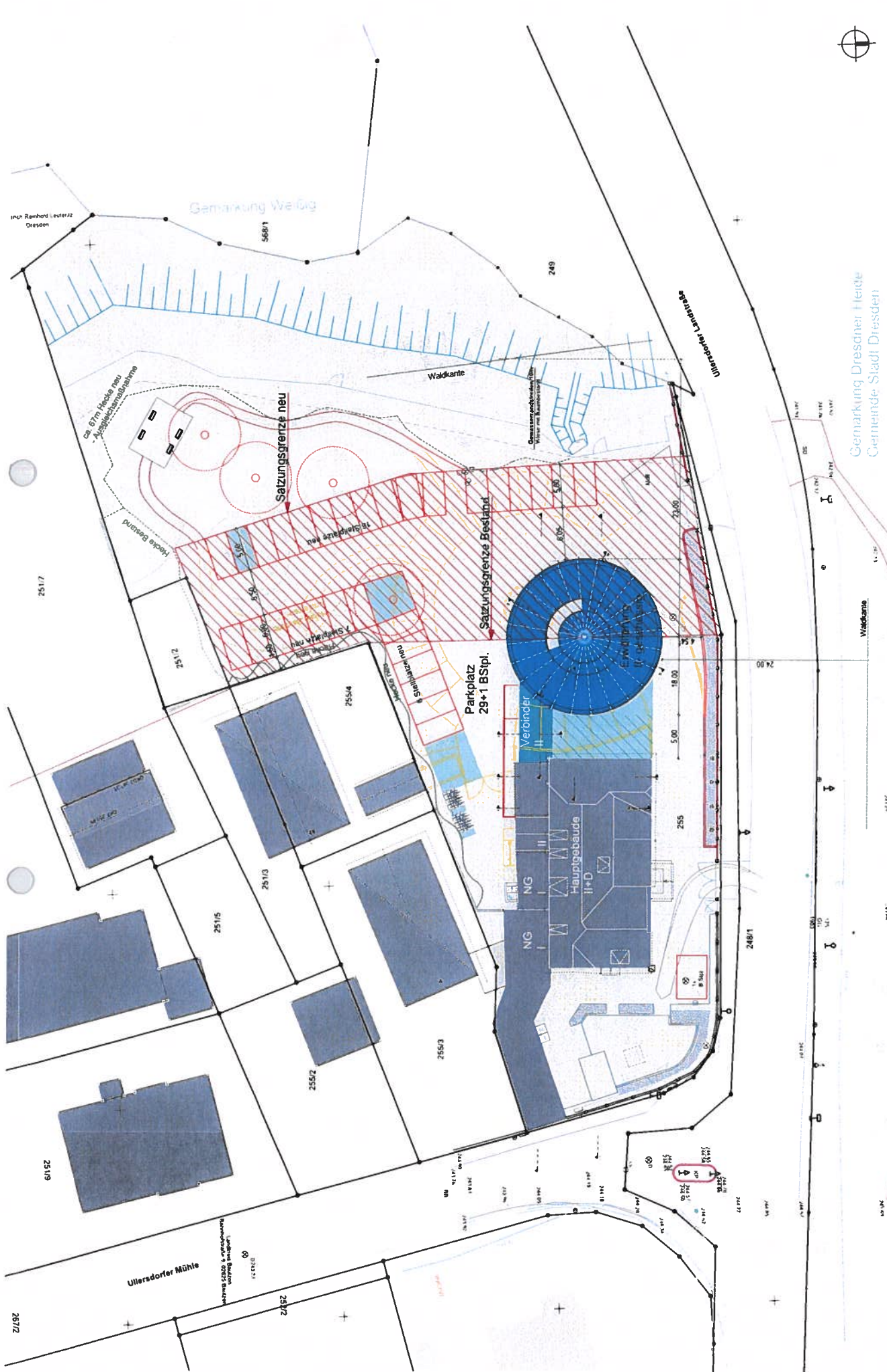
Das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben (Bauantrag AZ. 632.20202947) wird seitens der Gemeinde erteilt, da die beantragte bauliche Erweiterung den Festsetzungen der Außenbereichssatzung "Ullersdorfer Mühle" inhaltlich entspricht.


Anlage/n

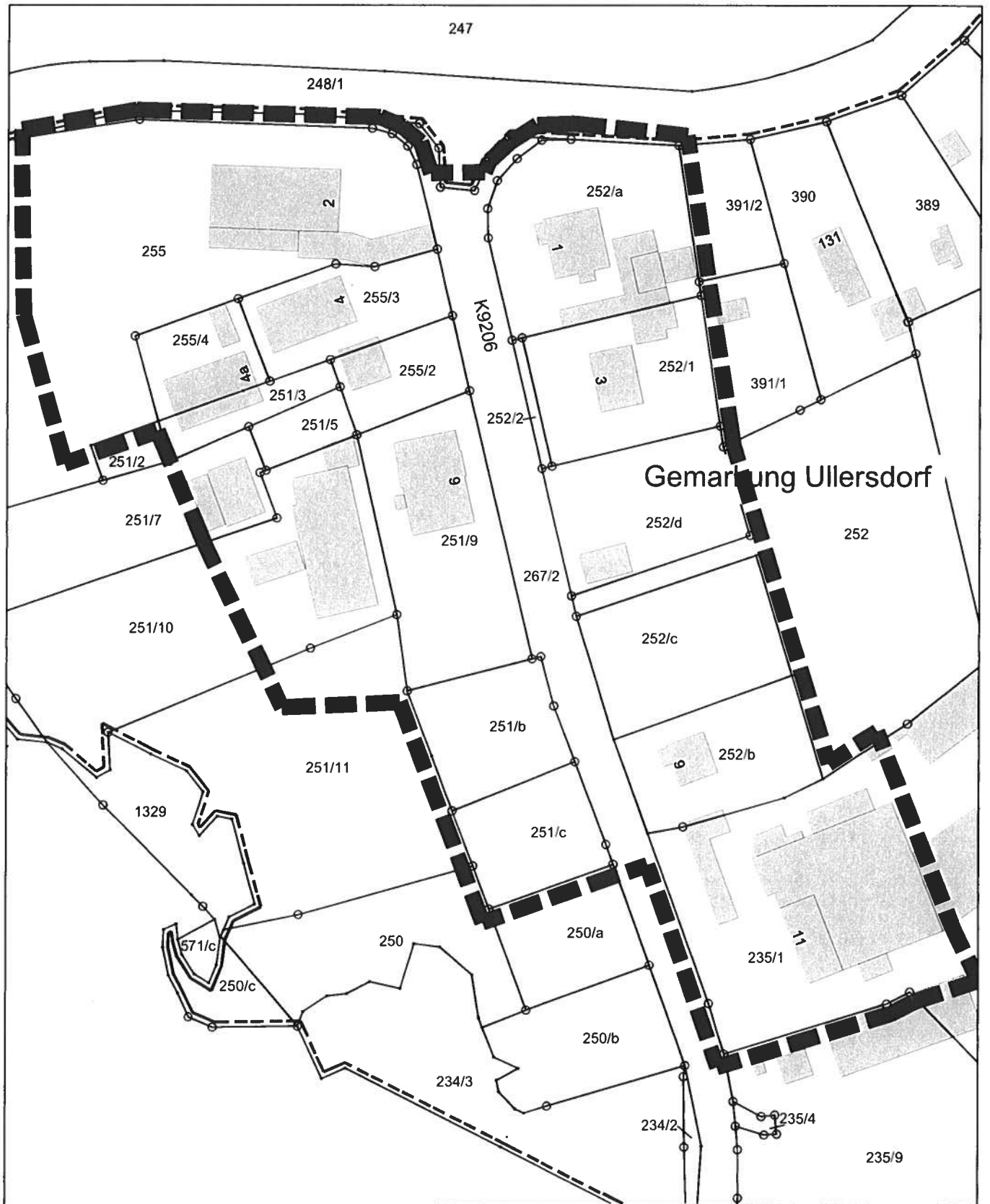
räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung
Satzung 2. Änderung

Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
-------------------------	-----------------	--------------	-------------------------



 rd architekten rd architekten Bautzner Landstraße 3a, 01324 Dresden Telefon 0351 38 94 990 Mobil 0172 33 33 333 Telefax 0351 38 94 991 Web www.rdarchitekten.de	Baumitgeber Umbau+Erweiterung Uhrenmanufaktur Lang & Heyne GmbH & Co. KG Ullersdorfer Mühle 2, 01454 Radeberg	Bauherr Tempus Arte GmbH & Co. KG Ramersdorfer Strasse 1 81669 München	Schwarzplan mit Satzungszone neu Leistungsphase 04 - Genehmigungsplanung	Plan-Nummer 01.2
	Datum 11.11.2020	Maßstab 1:400		



**2. Änderung Außenbereichssatzung
"Ullersdorfer Mühle", Stand 11.11.2020**

█ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab: 1 : 1.000

2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“

Entwurf – Stand: 11.11.2020

Art. 1 Änderung der Außenbereichssatzung

§ 1 der Außenbereichssatzung "Ullersdorfer Mühle" i.d.F. der 1. Änderung vom 06.06./12.08.2011 wird wie folgt gefasst:

„Zum räumlichen Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Ullersdorf: 252a, 252/1, 252/2, 252d, T.v. 252, 252c, 252b, T.v.235/1, T.v. 267/2, 251c, 251b, 251/9, T.v. 251/11, T.v. 251/10, T.v. 251/7, 251/5, 251/3, 255/2, 255/3, 255/4, T.v. 255.

Die Grundstücke, die sich in der beiliegenden Planzeichnung mit Stand vom 11.11.2020 im Maßstab 1:1.000 innerhalb des Geltungsbereichs befinden, gehören zum räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.“

Art. 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Radeberg, den

Siegel

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“

Entwurfsverfasser Frank-Peter Wieth, Dr. Jürgen Rühmann

Entwurf – Stand: 11.11.2020

1. Voraussetzungen

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind vorgegeben:

- Der von der Außenbereichssatzung erfasste Geltungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.
- Innerhalb der Außenbereichssatzung muß eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.
- Die Satzung muß nach § 35 (6) Satz 4 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
- Umweltverträglichkeit,
- keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH - Gebiete.

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt keine landwirtschaftliche Nutzung (auch nicht in unmittelbarer Umgebung).

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Erweiterung der Siedlung (in den Außenbereich) erfolgt nicht. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Bestand Außenbereich dargestellt.

Das Satzungsgebiet befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum FFH - Gebiet „Prießnitzgrund“. Der Geltungsbereich ist ausschließlich auf die bereits baulich genutzten Flächen einschließlich des bisherigen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung begrenzt, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wanderkorridore für Amphibien und der streng geschützten Arten des Anhangs IVa der FFH-RL (Biber, Fischotter) zu erwarten sind.

Um den Schutzanspruch dieser geschützten Tierarten im Satzungsgebiet zu gewährleisten, wurden zusätzlich unter §3 der Außenbereichssatzung Hinweise für den Schutz von Amphibien und Kleinsäuger aufgenommen.

2. Ziel und Zweck

Die Stadt Radeberg möchte im OT Ullersdorf mit dieser Satzung im Bereich der Ullersdorfer Mühle die Errichtung und Erweiterung einzelner Wohngebäude und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe im bereits vorhandenen baulich genutzten Bereich ermöglichen.

Mit der Außenbereichssatzung kann der im Geltungsbereich befindlichen und geplanten Bebauung – und insbesondere deren baulichen Ergänzungen – nicht entgegengehalten werden, dass eine Splittersiedlung entsteht bzw. sich verfestigt. Innerhalb des Satzungsgebietes befindet sich somit eine planerisch gewollte und positiv besetzte Splittersiedlung.

Durch die Außenbereichssatzung begünstigt die Stadt Radeberg das Bauen dadurch, dass den anstehenden Vorhaben wichtige Belange des § 35 BauGB

- Widerspruch zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft,
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft,

- die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen,

nicht entgegengehalten werden können.

Da die in die Satzung einbezogenen Flurstücke im Außenbereich verbleiben, ist die Eingriffsregelung für Eingriffe in den Naturhaushalt nach § 8 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten.

Die Bestimmungen des Sächsischen Waldgesetzes werden durch die Außenbereichssatzung nicht berührt. Sie gelten auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Ziel der 2. Änderung ist die weitergehende als bisherige Einbeziehung des Grundstücks Flstck. 255 in den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens des dort vorhandenen Gewerbebetriebs herbeizuführen. Zugleich soll für zwei weitere, an der Verbindungsstraße nach Dresden-Weißig gelegene Grundstücke (Flurstücke 251b und 251c) Baurecht geschaffen werden.

3. Erschließung

Verkehrliche Erschließung:

Die Grundstücke sind verkehrlich durch die Lage an der Kreisstraße K 6206 erschlossen. Für die Sanierung der Ullersdorfer Straße zwischen Dresden-Weißig und Dresden-Bühlau (S 181) liegen Planungen des Straßenbauamtes Meißen vor. Die Planung sieht vor, neben der ca. 6,25 m breiten Fahrbahn in westlicher Richtung einen 2,50 m breiten gemeinsamen Geh-/Radweg anzubauen.

Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes baute die Stadt Radeberg im Jahr 2004 eine 700 m lange Druckrohrleitung, die das gesammelte Schmutzwasser zu einem Auslaufbauwerk an der Ullersdorfer Landstraße / Hauptstraße pumpt und an den dortigen Bestand anbindet. Innerhalb der Siedlung Ullersdorfer Mühle wurde in diesem Zusammenhang auch ein neues Schmutzwasserpumpwerk am Tiefpunkt errichtet.

Die Tiefenlage des auch neu gebauten Freispiegelkanals wurde so gewählt, dass alle anliegenden Grundstücke im freien Gefälle mit einer jeweiligen separaten Hausanschlussleitung entwässern können.

Niederschlagswasserentsorgung:

Im Gebiet der Außenbereichssatzung befindet sich kein öffentlicher Kanal zur Niederschlagswasserentsorgung. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken verbleiben oder ist über individuelle Lösungen durch den jeweiligen Bauherren in vorhandene Oberflächengewässer einzuleiten. Auf die erforderlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten nach dem Sächsischen Wassergesetz wird hingewiesen.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist im Plangebiet durch eine Versorgungsleitung DN 200 im öffentlichen Straßenraum ausreichend gesichert.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet über Hydranten auf der Trinkwasser - Versorgungsleitung DN 200 im öffentlichen Straßenraum ausreichend gesichert.

4. Archäologische Relevanz des Gebietes

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen eine hohe archäologische Relevanz. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muß im betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

5. Umweltverträglichkeit

Es sind ausschließlich gewerbliche Vorhaben zulässig, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Nur unter dieser Voraussetzung können kleine gewerbliche Vorhaben über eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zugelassen werden.

Das Satzungsgebiet befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum FFH - Gebiet „Prießnitzgrund“.

Nach Auskunft des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden gelten für das FFH - Gebiet „Prießnitzgrund“ u.a. folgende Erhaltungsziele:

„...“

5) Bewahrung und Entwicklung ausgewählter Lebensräume und Populationen mit qualitativ und/oder quantitativ herausragenden Vorkommen im Gebietssystem Natura 2000, wie z.B.

- ...

- Erhalt von Wanderkorridoren für Amphibien zwischen Teillebensräumen (z.B. zwischen dem Heidemühlengebiet und dem Rand der Dresdener Heide bei Ullersdorf),
- Vermeidung einer weiteren Intensivierung der Freizeitnutzung, die mit dem Natura-2000-Gebiet im Widerspruch steht,

- ...“

Die Prießnitz und ihre angrenzenden Bereiche dienen streng geschützten Arten des Anhangs IVa der FFH-RL (Biber, Fischotter) als Lebensräume und Wanderkorridore.

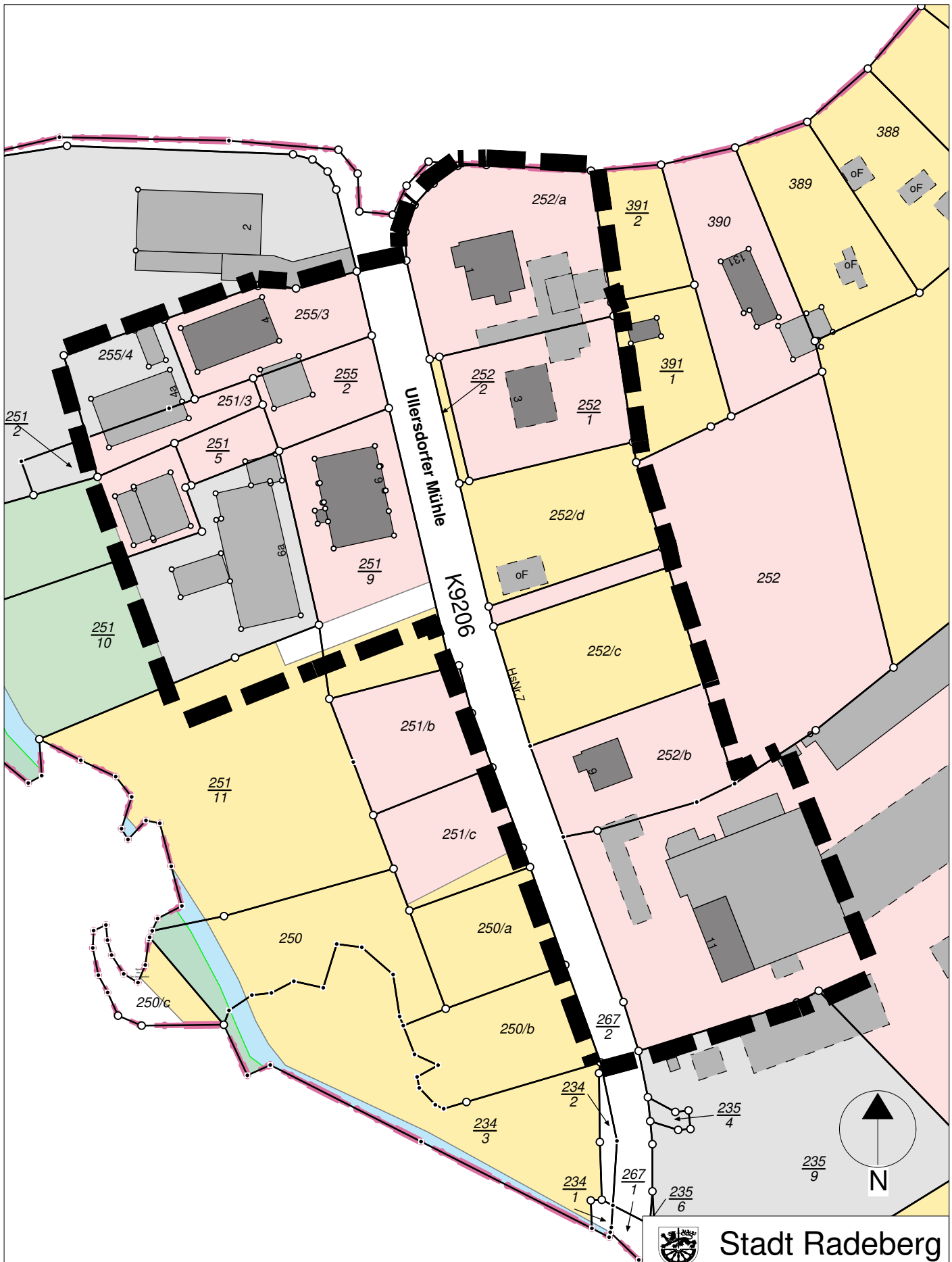
Außerdem erfolgte im Jahr 2006 im Planungsverfahren zum Ausbau der K9206/K6206 eine Erfassung der Amphibienwanderung. Im angrenzenden Bereich zum Satzungsgebiet wurden neben den besonders geschützten Arten Grasfrosch, Erdkröte, Blindschleiche, Ringelnatter auch die streng geschützten Arten Zauneidechse, Knoblauchkröte und Springfrosch nachgewiesen. Außerdem wurde durch die Erfassung bestätigt, dass im Bereich zwischen der Dresdener Heide südlich der Todmühle bis zur Prießnitz ein Amphibienwanderkorridor besteht.

Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich ausschließlich auf die bereits baulich genutzten Flächen einschließlich des bisherigen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung begrenzt.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), insbesondere für die Arten Zauneidechse, Springfrosch und Knoblauchkröte auszuräumen und den Schutzanspruch dieser geschützten Tierarten im Satzungsgebiet zu gewährleisten, wurde zusätzlich unter § 3 der Außenbereichssatzung auf erforderliche Maßnahmen für den Schutz von Amphibien, Kleinsäuger und Reptilien hingewiesen, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wanderkorridore und Lebensräume für Amphibien, Reptilien und der streng geschützten Arten des Anhangs IVa der FFH-RL (Biber, Fischotter) zu erwarten sind.


6. Fazit

Das Satzungsgebiet selbst bleibt nach wie vor Außenbereich. Die Einzelvorhaben beurteilen sich nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. den Festsetzungen der Satzung.



Stadt Radeberg

2. Änderung
der Außenbereichssatzung
"Ullersdorfer Mühle"

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab 1 : 1.000
Fassung vom 28.10.2020

Vogel, U.

Von: annien rücker <ruecker@rd-architekten.com>
Gesendet: Dienstag, 27. Oktober 2020 10:56
An: Vogel, U.; Alexander Gutierrez Diaz; Kati Pietsch; Wolfgang Enke; Annien Rücker
Betreff: UHR - Beantragung Verschieben der Satzungsgrenze
Anlagen: B4626B6E-4640-44C2-9942-F5E81352E60E.gif; ATT00001.txt; Tempus Arte-Bauherren-Vollmacht.pdf

Sehr geehrte Frau Vogel,

Nach Abstimmung mit dem Bauherren bitten wir Sie, die Verschiebung der Aussenbereichs- satzungsgrenze nach Westen vorsorglich in die Wege zu leiten.

Würde man die Satzungsgrenze zukünftig analog der Grundstücksgrenze ziehen?
Was empfehlen Sie uns?

Beiliegend erhalten Sie auch die Bauherrenvollmacht.

Vielen Dank.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Annien Rücker
Dipl. Ing. (FH) freie Architektin
>

Stadt Radeberg, OT Ullersdorf



2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“

Entwurf - Stand: 28.10.2020

Aufgrund des § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 in Verbindung mit § 4 der SächsGemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Radeberg am 25.11.2020 mit Beschluss Nr. SR076-2020 folgenden Entwurf der Satzung gebilligt:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Ullersdorf: 252a, 252/1, 252/2, 252d, 252c, 252b, T.v. 252, T.v.235/1, T.v. 267/1, T.v. 251/9, T.v. 251/11, T.v. 251/10, T.v. 251/7, 251/5, 251/3, 255/2, 255/3, 255/4. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ~ 1,23 ha.

Die Grundstücke, die sich in der beiliegenden Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 innerhalb des Geltungsbereiches befinden, gehören zum räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der Satzung kann den in § 3 der Satzung bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgeggehalten werden, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder im Landschaftsplan widersprechen, oder
2. die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen,
3. die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen,

soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB sind.

Die Bestimmungen des Sächsischen Waldgesetzes werden durch die Außenbereichssatzung nicht berührt. Sie gelten auch innerhalb des Geltungsbereiches.

§ 3

Sachlicher Anwendungsbereich, Zulässigkeiten

Im Geltungsbereich der Satzung sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von

- Wohnzwecken dienenden Vorhaben,
- Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig.

Die Zahl der Ansiedlungen kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe ist der Zahl der vorhandenen Wohnhäuser unterzuordnen.

Es sind ausschließlich gewerbliche Vorhaben zulässig, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Zahl der Wohnungen wird in den neu hinzutretenden Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen in offener Bauweise sowie die jeweils dazugehörigen Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Die Firsthöhe und Grundfläche hinzutretender Gebäude für Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist an den Bestand der Umgebungsbebauung anzupassen. Die Firsthöhe der benachbarten Gebäude darf nicht überschritten werden. Das Gebäude des Gasthofes „Ullersdorfer Mühle“ ist in diese Betrachtung der Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab für die max. zulässige Firsthöhe nicht zu berücksichtigen.

Hinweise:

1. Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutz von Amphibien, Kleinsäuger und Reptilien vorzusehen, wie zum Beispiel:

- Die Grundstückseinfriedungen sind so zu gestalten, dass sie die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien gewährleisten. Dies kann durch einen Abstand von mindestens 10 cm zwischen Einfriedung und dem Erdboden auf der gesamten Länge der Einfriedung (ausgenommen sind Zaunsäulen) erreicht werden.
- Die Errichtung von Hochborten Mauern und Stützmauern sind zu vermeiden. Bei der Herstellung von Grundstückszufahrten sind ausschließlich Flach- und Rundborde zu verwenden.
- Die Gebäude sind so zu gestalten, dass keine „Amphibienfallen“ entstehen (z.B. Abdeckung von Kellerlichtschächten durch dichtes Gitterblech, Errichtung eines Amphibienschutzes um Kellerlichtschächte oder generelle Vermeidung von Kellerlichtschächten).

Es sind unter anderem bei allen Vorhaben im Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ der unteren Naturschutzbehörde aussagefähige Unterlagen zum Umfang des Eingriffes, der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Beurteilung vorzulegen.

2. Hinweise der ENSO Energie Sachsen ost AG:

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu Anlagen der ENSO 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.

Im Kreuzungs- oder Näherungsbereich der Kabel der ENSO Strom Netz GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund der Satzung werden im Auftrag und Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

3. Archäologische Relevanz des Gebietes

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen eine hohe archäologische Relevanz. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muß im betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Radeberg, den

Siegel

.....
Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“

Entwurf - Stand: 28.10.2020

1. Voraussetzungen

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind vorgegeben:

- Der von der Außenbereichssatzung erfasste Geltungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.
- Innerhalb der Außenbereichssatzung muß eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.
- Die Satzung muß nach § 35 (6) Satz 4 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
- Umweltverträglichkeit,
- keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH - Gebiete.

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt keine landwirtschaftliche Nutzung (auch nicht in unmittelbarer Umgebung).

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Erweiterung der Siedlung (in den Außenbereich) erfolgt nicht. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Bestand Außenbereich dargestellt.

Das Satzungsgebiet befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum FFH - Gebiet „Prießnitzgrund“. Der Geltungsbereich ist ausschließlich auf die bereits baulich genutzten Flächen einschließlich des bisherigen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung begrenzt, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wanderkorridore für Amphibien und der streng geschützten Arten des Anhangs IVa der FFH-RL (Biber, Fischotter) zu erwarten sind.

Um den Schutzanspruch dieser geschützten Tierarten im Satzungsgebiet zu gewährleisten, wurden zusätzlich unter §3 der Außenbereichssatzung Hinweise für den Schutz von Amphibien und Kleinsäuger aufgenommen.

2. Ziel und Zweck

Die Stadt Radeberg möchte im OT Ullersdorf mit dieser Satzung im Bereich der Ullersdorfer Mühle die Errichtung und Erweiterung einzelner Wohngebäude und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe im bereits vorhandenen baulich genutzten Bereich ermöglichen.

Mit der Außenbereichssatzung kann der im Geltungsbereich befindlichen und geplanten Bebauung – und insbesondere deren baulichen Ergänzungen – nicht entgegengehalten werden, dass eine Splittersiedlung entsteht bzw. sich verfestigt. Innerhalb des Satzungsgebietes befindet sich somit eine planerisch gewollte und positiv besetzte Splittersiedlung.

Durch die Außenbereichssatzung begünstigt die Stadt Radeberg das Bauen dadurch, dass den anstehenden Vorhaben wichtige Belange des § 35 BauGB

- Widerspruch zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft,
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft,

- die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen,

nicht entgegengehalten werden können.

Da die in die Satzung einbezogenen Flurstücke im Außenbereich verbleiben, ist die Eingriffsregelung für Eingriffe in den Naturhaushalt nach § 8 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten.

Die Bestimmungen des Sächsischen Waldgesetzes werden durch die Außenbereichssatzung nicht berührt. Sie gelten auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ war erforderlich, da sich auf Flstck. 255 Gemarkung Ullersdorf ein zulässiger Weise errichteter gewerblicher Betrieb befindet, der nicht zu den kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben entsprechend § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB zählt. Das Flurstück 255 Gemarkung Ullersdorf war darum aus dem räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ auszugliedern, um diesen Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen nach § 35 Abs. 6 BauGB zu beheben.

3. Erschließung

Verkehrliche Erschließung:

Die Grundstücke sind verkehrlich durch die Lage an der Kreisstraße K 6206 erschlossen. Für die Sanierung der Ullersdorfer Straße zwischen Dresden-Weißig und Dresden-Bühlau (S 181) liegen Planungen des Straßenbauamtes Meißen vor. Die Planung sieht vor, neben der ca. 6,25 m breiten Fahrbahn in westlicher Richtung einen 2,50 m breiten gemeinsamen Geh-/Radweg anzubauen.

Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes baute die Stadt Radeberg im Jahr 2004 eine 700 m lange Druckrohrleitung, die das gesammelte Schmutzwasser zu einem Auslaufbauwerk an der Ullersdorfer Landstraße / Hauptstraße pumpt und an den dortigen Bestand anbindet. Innerhalb der Siedlung Ullersdorfer Mühle wurde in diesem Zusammenhang auch ein neues Schmutzwasserpumpwerk am Tiefpunkt errichtet.

Die Tiefenlage des auch neu gebauten Freispiegelkanals wurde so gewählt, dass alle anliegenden Grundstücke im freien Gefälle mit einer jeweiligen separaten Hausanschlussleitung entwässern können.

Niederschlagswasserentsorgung:

Im Gebiet der Außenbereichssatzung befindet sich kein öffentlicher Kanal zur Niederschlagswasserentsorgung. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken verbleiben oder ist über individuelle Lösungen durch den jeweiligen Bauherren in vorhandene Oberflächengewässer einzuleiten. Auf die erforderlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten nach dem Sächsischen Wassergesetz wird hingewiesen.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist im Plangebiet durch eine Versorgungsleitung DN 200 im öffentlichen Straßenraum ausreichend gesichert.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet über Hydranten auf der Trinkwasser - Versorgungsleitung DN 200 im öffentlichen Straßenraum ausreichend gesichert.

4. Archäologische Relevanz des Gebietes

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen eine hohe archäologische Relevanz. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muß im betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

5. Umweltverträglichkeit

Es sind ausschließlich gewerbliche Vorhaben zulässig, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Nur unter dieser Voraussetzung können **kleine** gewerbliche Vorhaben über eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zugelassen werden.

Das Satzungsgebiet befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum FFH - Gebiet „Prießnitzgrund“.

Nach Auskunft des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden gelten für das FFH - Gebiet „Prießnitzgrund“ u.a. folgende Erhaltungsziele:

„...“

5) Bewahrung und Entwicklung ausgewählter Lebensräume und Populationen mit qualitativ und/oder quantitativ herausragenden Vorkommen im Gebietssystem Natura 2000, wie z.B.

- ...

- Erhalt von Wanderkorridoren für Amphibien zwischen Teillebensräumen (z.B. zwischen dem Heidemühlengebiet und dem Rand der Dresdener Heide bei Ullersdorf),
- Vermeidung einer weiteren Intensivierung der Freizeitnutzung, die mit dem Natura-2000-Gebiet im Widerspruch steht,

- ...“

Die Prießnitz und ihre angrenzenden Bereiche dienen streng geschützten Arten des Anhangs IVa der FFH-RL (Biber, Fischotter) als Lebensräume und Wanderkorridore.

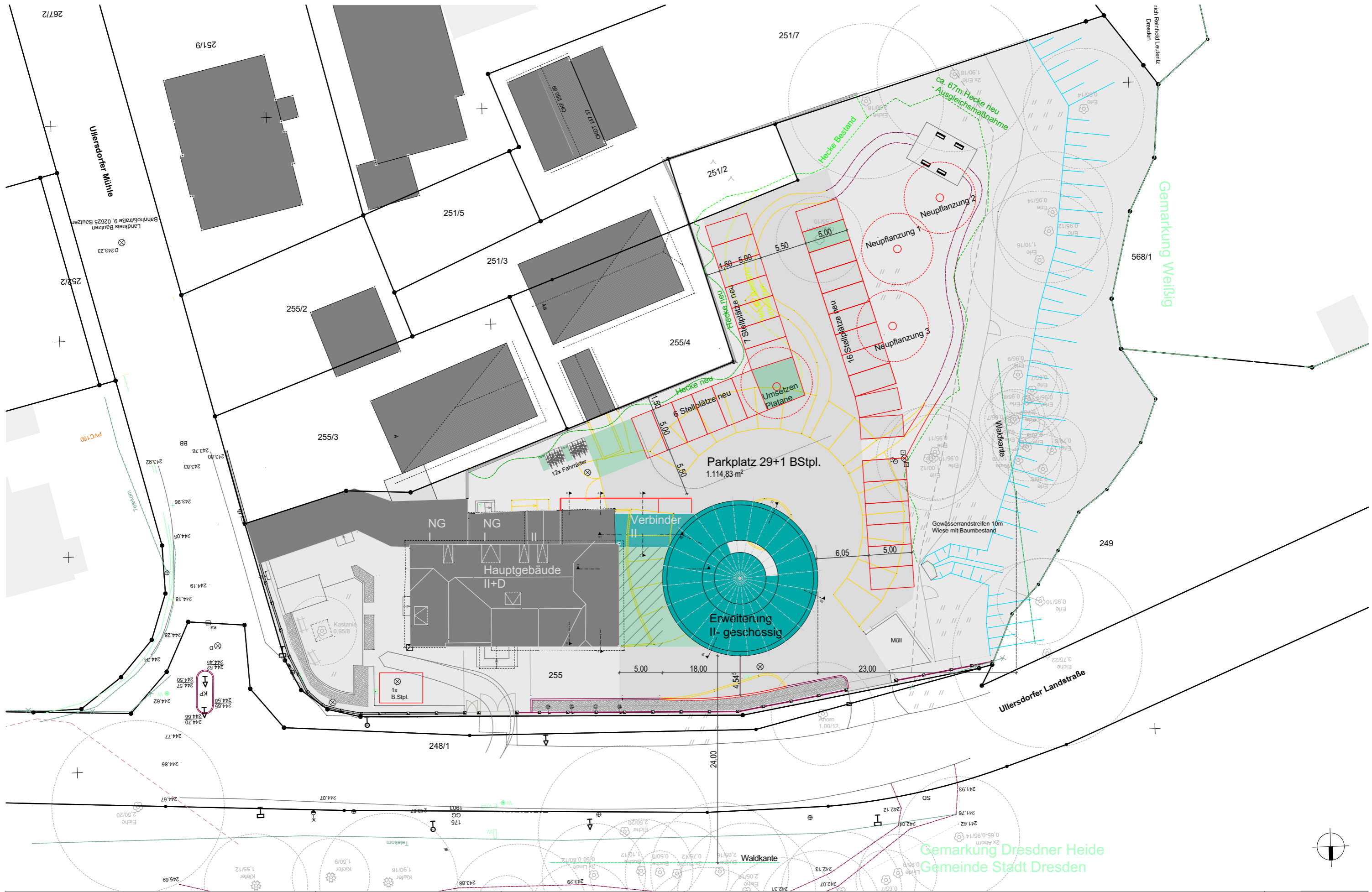
Außerdem erfolgte im Jahr 2006 im Planungsverfahren zum Ausbau der K9206/K6206 eine Erfassung der Amphibienwanderung. Im angrenzenden Bereich zum Satzungsgebiet wurden neben den besonders geschützten Arten Grasfrosch, Erdkröte, Blindschleiche, Ringelnatter auch die streng geschützten Arten Zauneidechse, Knoblauchkröte und Springfrosch nachgewiesen. **Außerdem** wurde durch die Erfassung bestätigt, dass im Bereich zwischen der Dresdener Heide südlich der Todmühle bis zur Prießnitz ein Amphibienwanderkorridor besteht.

Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich ausschließlich auf die bereits baulich genutzten Flächen einschließlich des bisherigen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung begrenzt.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), insbesondere für die Arten Zauneidechse, Springfrosch und Knoblauchkröte auszuräumen und den Schutzanspruch dieser geschützten Tierarten im Satzungsgebiet zu gewährleisten, wurde zusätzlich unter § 3 der Außenbereichssatzung auf erforderliche Maßnahmen für den Schutz von Amphibien, Kleinsäuger und Reptilien hingewiesen, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wanderkorridore und Lebensräume für Amphibien, Reptilien und der streng geschützten Arten des Anhangs IVa der FFH-RL (Biber, Fischotter) zu erwarten sind.

6. Fazit

Das Satzungsgebiet selbst bleibt nach wie vor Außenbereich. Die Einzelvorhaben beurteilen sich nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. den Festsetzungen der Satzung.



Gemarkung Dresdner Heide
Gemeinde Stadt Dresden



rd_architekten
 Bautzner Landstraße 3a, 01324 Dresden
 Telefon 0351. 88 94 990 Mail info@rd-architekten.com
 Telefax 0351. 88 94 991 Web www.rd-architekten.com

Bauvorhaben
 Umbau+Erweiterung Uhrenmanufaktur
 Lang & Heyne GmbH & Co. KG
 Ullersdorfer Mühle 2, 01454 Radeberg

Bauherr
 Tempus Arte GmbH & Co. KG
 Ramersdorfer Strasse 1
 81669 München

Schwarzplan und Parken neu
 Leistungsphase
 04 - Genehmigungsplanung

Plan- Nummer	01
Datum	25.08.2020
Maßstab	1:400

Baugesetzbuch

Band II

Kommentar

begründet von

Dr. Dr. h. c. Werner Ernst †
Dr. Willy Zinkahn †
Dr. Walter Bielenberg †

fortgeführt von

Dr. Michael Krautzberger

in Verbindung mit

Dr. Rolf Blechschmidt · Dr. Thomas Burmeister
Hans-Georg Fieseler · Dr. Thomas Groß
Dr. Dr. Herbert Grziwotz · Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Dr. Christoph Külpmann · Dr.-Ing. Matthias Neureither
Dr.-Ing. Birgit Richter · Dr. Peter Runkel
Dr. Wilhelm Söfker · Dr. Jürgen Stock
Dr.-Ing. Winrich Voß · Dr. Jörg Wagner

Stand: 1. Februar 2020



Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 gelten bezüglich der Natura 2000-Gebiete seit dem BauGB – Änderungsgesetz 2004, bezüglich der Ergänzung in Nr. 3 hinsichtlich § 50 Satz 1 BImSchG seit dem BauGB-Änderungsgesetz 2017.

Liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung vor, entscheidet die 171
Gemeinde nach eigenem **Ermessen**, ob sie eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 erlässt. Der Eigentümer eines Grundstücks, das in einem für eine Außenbereichssatzung in Betracht kommenden bebauten Bereich im Außenbereich gelegen ist, hat daher auch keinen Anspruch auf Erlass der Satzung. Insoweit besteht eine gleiche Rechtslage wie bei den Satzungen nach § 34 Abs. 4 (s. Erl. dort, → § 34 Rn. 97).

3. Inhalt und Rechtsfolgen

Die Satzung enthält nach **Satz 1** die Bestimmung, dass **Wohnzwecken** 172
dienenden Vorhaben iSd § 35 Abs. 2 bestimmte öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 nicht entgegengehalten werden können, und zwar der Widerspruch zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald sowie die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung (**Satz 1**). Die Satzung erfasst somit Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht nach § 35 Abs. 1, zB als Wohngebäude, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, zu beurteilen sind. Wohnzwecken dienen Vorhaben, die mindestens überwiegend Wohnnutzung beinhalten.

Der Begriff **Vorhaben** ist iSd § 29 Abs. 1 zu verstehen, dh, er umfasst die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Dazu gehört das Auffüllen von Baulücken in bebauten Bereichen, wie Weilern und Splittersiedlungen durch Neubauten, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung zB von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken.

Nach **Satz 2** kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die 172a
kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Voraussetzung ist eine entsprechende Festsetzung in der Satzung. Zum Begriff der Handwerks- und Gewerbebetriebe → § 34 Rn. 88, sowie → § 8 BauNVO, Rn. 22ff. Der Begriff „klein“ ist aus dem Zweck des § 35 Abs. 6 zu verstehen, dh es handelt sich um Betriebe, die der in der Regel kleinteiligen Baustruktur von bebauten Bereichen im Außenbereich entsprechen oder den Außenbereich nicht wesentlich zusätzlich zu den vorhandenen Gebäuden unangemessen beeinträchtigen. Zu beachten ist, dass auch das Nebeneinander solcher unterschiedlichen Nutzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, dh verträglich ist (s. dazu auch → Rn. 179). Ohne solche Festsetzungen ist nur die Errichtung von Vorhaben iSd § 35 Abs. 6 begünstigt, die Wohnzwecken dienen. Anderen sonstigen Vorhaben im Satzungsgebiet kann auch in Anbetracht möglicherweise hinzukommender Wohnbebauung entgegenstehen, dass sie die Verfestigung einer Splittersiedlung iSd § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 befürchten lassen (so das OVG Münster Ur. v. 13.11.2009 – 7 A

LANDESDIREKTION DRESDEN
PF 10 06 53 | 01076 Dresden

Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg

Große Kreisstadt Radeberg Oberbürgermeister <i>sh</i>						
Eing. 10. Juni 2011						
OB	Ref	HA	OA	Bau	Fin	WH

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Angelika Schöne

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3720
Telefax +49 351 825-9544

angelika.schoene@
idd.sachsen.de*

Ihr Zeichen
631 / 621

Ihre Nachricht vom
28. April 2011

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
37-2433.83/25/Radeberg-06

Dresden,
7. Juni 2011

**Entwurf 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange nach § 13 BauGB**

Aus Sicht der Raumordnung wird darauf hingewiesen, dass das Satzungsgebiet im Südwesten vom Überschwemmungsgebiet der Prießnitz tangiert wird. Es ist mit hohen Grundwasserständen/Vernässungen zu rechnen. Hierzu sollte der Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde beim Landratsamt besondere Beachtung beigemessen werden.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass eine Ausweitung der Splitterbebauung im Bereich der Ullersdorfer Mühle mittels Außenbereichssatzung die Vorgaben des § 35 Abs. 6 nicht einhält, da hier keine Verdichtung „nach innen“, sondern die Erweiterung der Splittersiedlung vorgesehen ist. Die Gemeinde kann gemäß § 35 Abs. 6 für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden kann. Dies gilt jedoch nicht für die - hier beabsichtigte - Erweiterung einer Splittersiedlung.

Mit dieser Stellungnahme aus Sicht der Raumordnung wird den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen.

Schöne
Angelika Schöne
Referentin

Hausanschrift:
Landesdirektion Dresden
Stauffenbergallee 2
01099 Dresden

www.idd.sachsen.de

Öffnungszeiten:
Mo. - Do. 09.00 - 17.00 Uhr
Fr. 09.00 - 15.00 Uhr
(telefonische Termin-
absprache wird empfohlen)

Telefon-Zentrale:
+49 351 825-0

Telefax:
+49 351 825-9999

E-Mail: *
post@idd.sachsen.de

Bankverbindung:
Ostsächsische SpK Dresden
Kto.-Nr. 3 155 825 005
BLZ 850 503 00

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der Straßenbahn-
linie 11,
Buslinie 64

Für Besucher mit Behinderungen stehen
gekennzeichnete Parkplätze zur Verfüg-
ung. Rollstuhlfahrer melden sich bitte
über die Außensprechanlage beim
Pfortendienst

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

Große Kreisstadt Radeberg Oberbürgermeister						
Eing. 23. Mai 2011						
OB	Ref	HA	OA	Bau	Fin	WH

Regionaler Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien Regionalny związek planowania Hornja Łužica - Delnja Šleska

Regionaler Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien,
Postfach 1343, 02603 Bautzen

Stadtverwaltung Radeberg
Bauamt/Bauordnung, Bauplanung
Markt 17-19

01454 Radeberg

Bautzen, 18.05.2011

 Bearbeiter: Herr Bloch
 Telefon: 03591 / 273-253
 Unser Aktenzeichen: 61-2448.34-10

 Ihr Schreiben / Anruf vom: 28.04.2011
 Ihr Aktenzeichen: 631/621

 Anlagen:

**Entwurf 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“, Ortsteil Ullersdorf, Stadt Radeberg, Landkreis Bautzen
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB**

Zum Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ (Stand: 08.04.2011) wird aus regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Mit der Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ soll die Errichtung und Erweiterung einzelner Wohngebäude und kleinerer Handels- und Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Zur geltenden Außenbereichssatzung wurde mit Schreiben des Regionalen Planungsverbandes vom 31.07.2002, Az.: 63-2448.4-21 eine Stellungnahme abgegeben, in der es u. a. heißt: „Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist laut Karte Raumnutzung des Regionalplanes als regionaler Grünzug mit Bedeutung für das Siedlungsklima sowie für den Arten- und Biotopschutz und -verbund ausgewiesen. Unter Bezug auf das Ziel II.4.3.1.1 des Regionalplanes (Konkretisierung der regionalen Grünzüge im Rahmen der Bauleitplanung sowie Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzuges) ist die laut Außenbereichssatzung geplante Bebauung mit diesem Ziel vereinbar.“

Die Ausweisung des regionalen Grünzuges wurde in der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien beibehalten.

Bestandteil der 1. Änderung der Außenbereichssatzung bildet u. a. die Einbeziehung der bisher nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Flurstücke 250 a, 250 b, 251 c sowie 251 b westlich der Kreisstraße 9206 in den Geltungsbereich. Gegen eine Bebauung dieser Flurstücke bestehen Bedenken, da sie innerhalb eines regionalen Grünzuges liegen und somit dem Ziel 4.4.1 des Regionalplanes widersprechen, wonach regionale Grünzüge von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind. Aufgrund der Lage dieser Flurstücke ist eine Konkretisierung im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Darüber hinaus ist innerhalb der westlich der Kreisstraße 9206 liegenden Flurstücke keine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Eine Bebauung dieses bisher nicht bebauten Gebietes trägt somit zur Verfestigung einer Splittersiedlung bei.

Postanschrift: Postfach 1343 02603 Bautzen	Hausanschrift: Käthe-Kollwitz-Straße 17, Haus 3 02625 Bautzen	Telefon 03591 / 273 280 Telefax 03591 / 273 282 E-Mail rpv.ol-ns@t-online.de www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de	Kto. 100 001 75 04 BLZ 855 500 00 STN 1 Änd Außenbsatz Ullersdf Mühle 05 11.doc Kreissparkasse Bautzen	Seite 1
---	--	--	--	---------

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist am 04. Februar 2010 gemäß § 7 Abs. 4 SächsLPlG in Kraft getreten (Amtlicher Anzeiger des SächsABl., Jg. 2010, Bl.-Nr. 5, S. A 49). Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Wir verweisen auf die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Bezüglich der sich aus § 2 ROG vom 22.12.2008 und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Dresden als höhere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz - Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit.

Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.



i. A. Dr. P. Heinrich
Leiter Verbandsverwaltung

Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Macherstr. 55, 01917 Kamenz

Stadtverwaltung Radeberg
Bauamt, Fr. Schellhorn
Markt 19
01454 Radeberg

Große Kreisstadt Radeberg						
Oberbürgermeister						
Eing. 03. Juni 2011						
OB	Ref	HA	OA	Bau	Fin	WH

LANDRATSAMT BAUTZEN
BAUAUFSICHTSAMT

Bearbeiterin: Frau Krupka
Dienstsitz: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03578 7871-63115
Telefax: 03578 7870-63115
e-Mail: heike.krupka@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen: 6317 621
Datum: 30.05.2011
Aktenzeichen: 621.P0343

Abgabe einer Stellungnahme

1. Änderung der Außenbereichssatzung

„Ullersdorfer Mühle“

Entwurf vom April 2011

Sehr geehrte Frau Schellhorn,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Behörden des Landkreises Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Keine Einwände bzw. Hinweise zum Planentwurf haben die Untere Immissionsschutzbehörde, die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Folgende Hinweise und Anregungen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1. Untere Wasserbehörde

Es bestehen Bedenken hinsichtlich gesicherter Erschließung.

In der vorgelegten Unterlage werden keine Aussagen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen getroffen. Im südlichen Teil des Gebietes ist durch die Prießnitznähe mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die textlichen Festsetzungen sind bezüglich des Niederschlagswassers zu präzisieren.

2. Untere Naturschutzbehörde

Gegenüber der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“ bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Das Vorhabensgebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m zum **FFH-Gebiet „Prießnitzgrund“**. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Projekten geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Nach Auskunft des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden gelten für das FFH- Gebiet „Prießnitzgrund“ u. a. folgende Erhaltungsziele:

1) Erhalt des Kerbsohlentales der Prießnitz im Waldgebiet der Dresdner Heide mit naturnahen Fließgewässerabschnitten, bachbegleitenden Erlen-Eschenwäldern, Altwässern, Nieder- und Zwischenmoorstandorten, Buchenwaldbereichen sowie kleinflächigen Grünlandbeständen im südöstlichen Randbereich

2) Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes aller im Gebiet vorkommender Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. Anhang I der RL 92/43/EWG (z.B. eutrophierende Stillgewässer, Fließgewässer mit Unterwasservegetation, feuchte Hochstaudenfluren, Torfmoorschlenken, Hainsimsen- Buchenwälder, Waldmeister-Buchenwälder, Erlen-Eschen- Auwälder, Weichholzauwälder) einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verbundenen regionaltypischen Lebensräume, die für den Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der o. g. Lebensräume insgesamt sowie für den Erhalt der Kohärenz des Schutzgebietssystems Natura 2000 von Bedeutung sind.

3) Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen aller Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gem. Anhang II und IV der RL 92/43/EWG, insbesondere Fischotter, Westgroppe, Bachneunauge, Schwarzblauer Bläuling, Großer Moorbläuling, Große Moosjungfer, Grüne Keiljungfer sowie ihrer Fortpflanzungs-, Ernährungs-, Migrations-, Durchzugs- und Überwinterungshabitate.

4) Erhalt und Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie die Gewährleistung der funktionalen Kohärenz innerhalb des Gebietssystems Natura 2000.

5) Bewahrung und Entwicklung ausgewählter Lebensräume und Populationen mit quantitativ und/oder qualitativ herausragenden Vorkommen im Gebietssystem Natura 2000, wie z.B.

- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Fließdynamik als Voraussetzung für den Erhalt bzw. die Wiederherstellung des Struktur- und Artenreichtums des Gewässerökosystems und seiner Auebereiche
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fließgewässersystems, der Wasserqualität als Voraussetzung der Entwicklung einer naturnahen Gewässer Zoozönose

- Erhalt von Wanderkorridoren für Amphibien zwischen den verschiedenen Teillebensräumen (z.B. zwischen dem Heidemühlengebiet und dem Rand der Dresdner Heide bei Ullersdorf)

- Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Baumartenzusammensetzung, Förderung des Alt- und Totholzanteils

- schrittweiser Waldumbau in Richtung naturnaher Wälder

- Erhalt und Förderung eines naturnahen Grund- und Oberflächenwasserregimes der Feuchtgebiete

- Erhalt und Pflege des Schwingrasenmoors im Saugartenmoor

- Erhalt und Entwicklung der Grünlandbereiche zwischen Marienbäder und Ullersdorfer Mühle mittels einer an das Arteninventar angepassten mosaikartigen und extensiven Bewirtschaftung zur Sicherung des Lebensraumes für Bläulinge

- Vermeidung einer weiteren Intensivierung der Freizeitnutzung, die mit dem Natura-2000-Gebiet im Widerspruch steht.

Im Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet „Prießnitzgrund“ und der geplanten Außenbereichssatzung wird insbesondere auf den Erhalt der Wanderkorridore für Amphibien zwischen den Teillebensräu-

me, insbesondere des Heidemühlengebietes und dem Rand der Dresdner Heide bei Ullersdorf hingewiesen.

Durch die Einbeziehung der bisher unbebauten Flurstücke 215b, 215c, 250a und 250b in den Geltungsbereich der Satzung wird der Wanderkorridor für Amphibien am Rand der Dresdner Heide auf unzulässige Art weiter beeinträchtigt.

Die Prießnitz und ihre angrenzenden Bereich dienen streng geschützten Arten des Anhangs IVa der FFH-RL (Biber, Fischotter) als Lebensräume und Wanderkorridor. Mit der Realisierung der Satzung würde auch der Lebensraum dieser Arten weiter eingeschränkt werden.

Im Planungsverfahren zum Ausbau der K9206/K6206 erfolgte im Jahr 2006 eine Erfassung der Amphibienwanderung. Im Bereich der o.g. Flurstücke des Satzungsgebietes wurden neben den besonders geschützten Arten Grasfrosch, Erdkröte, Blindschleiche, Ringelnatter auch die streng geschützten Arten Zauneidechse, Knoblauchkröte und Springfrosch nachgewiesen. Überdies wurde durch die Erfassung bestätigt, dass im Bereich zwischen der Dresdner Heide südlich der Todmühle bis zur Prießnitz ein Amphibienwanderkorridor besteht.

Durch die Satzung sind demnach die **Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,2,3 BNatSchG** für die Arten Zauneidechse, Springfrosch, Knoblauchkröte betroffen.

3. Untere Forstbehörde

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung grenzt im Norden an Wald (Flst. 247, Gmkg. Dresdner Heide). Dabei unterschreitet bereits die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 252a und 255 der Gemarkung Ullersdorf den nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderten Mindestabstand zwischen Wald und Gebäuden von 30 Metern.

In der Außenbereichssatzung ist festzusetzen, dass bauliche Erweiterungen und der Neubau von Gebäuden bzw. von baulichen Anlagen mit Feuerstätten in einem Abstand von 30 Metern zum Wald nicht zulässig sind.

4. Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Im Planungsgebiet befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt keine Aufnahmepunkte.

Da die Aufnahmepunkte ständigen Veränderungen durch Neuschaffung, Ergänzung oder auch Vernichtung einschließlich deren Versicherungen unterworfen sind, empfiehlt es sich, vor Beginn der Bauarbeiten diesbezüglich aktuelle Auskünfte in unserem Amt einzuholen.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 0351/8283-3425 oder 3421.

Bei der Prüfung Ihrer Planunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir einige Differenzen festgestellt. Bis zur Wiedervorlage des Bebauungsplanes bitten wir Sie, die in der Anlage rot dargestellten Veränderungen einzuarbeiten.

Innerhalb des Plangebietes werden derzeit keine Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz durchgeführt.

5. Bauaufsichtsamt

Nach § 35 Abs.6 Nr. 3 BauGB darf die Satzung nur aufgestellt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter (FFH- Gebiete) bestehen.

Durch die Einbeziehung der bisher unbebauten Flurstücke 215b, 215c, 250a und 250b in den Geltungsbereich der Satzung werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,2,3 BNatSchG (s. Ausführungen der unteren Naturschutzbehörde) erfüllt.

Der Geltungsbereich der Satzung sollte demnach an der Flurstücksgrenze des Flurstückes 251/6 enden.

Der grundsätzliche Nachweis zur Art der Niederschlagswasserentsorgung ist innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung dieser Satzung zu führen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Heike Krupka
Bauaufsichtsamt

Anlage per Mail

1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

Tempus Arte GmbH & Co. KG Ramersdorfer Strasse 1 81669 München

rd_architektur GmbH
Frau Annien Rücker
Bautzner Landstraße 3a

01324 Dresden

Datum: 4. Dezember 2019


Bauherren-Vollmacht

Die Tempus Arte GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf ihrem Grundstück in 01454 Radeberg, Ullersdorfer Mühle 2 bzw. am Gebäude der darauf befindlichen Uhrenmanufaktur Lang & Heyne GmbH & Co. KG Um- und Erweiterungsarbeiten vorzunehmen.

Für dieses Vorhaben haben wir Sie als Architektin beauftragt.

Wir erteilen Ihnen hiermit als Bauherr die Vollmacht, in unserem Namen bei Behörden und Ämtern wie z. B. Bauamt sowie Medienversorgern die für dieses Vorhaben notwendigen Unterlagen zu beschaffen und mit den Mitarbeitern dieser Behörden in unserem Namen die entsprechende Kommunikation zu führen.

Tempus Arte GmbH & Co. KG



Annette Nilsson
Prokuristin

Adresse:
Ramersdorfer Strasse 1
D-81669 München

Tel.:
089-680055-0
Email
an@tempusarte.com

Geschäftsführer:
Ulrich L. Rohde
Prof. Dr.-Ing. habil.,
Dr. h.c. mult.

Sitz der
Gesellschaft:
München HRA 89938
Persönlich haftender
Gesellschafter:
Tempus Arte
Verwaltungs GmbH
Sitz: München
Registereintrag:
Amtsgericht München
HRB 167145