

# Große Kreisstadt Radebeul

## Außenbereichssatzung „Jägerstraße“

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Planteil C – Begründung

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	15.05.2020 mit red. Ergänzungen
<b>Gemeinde:</b>	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 8 01445 Radebeul

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung des Plangebietes .....	2
2	Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung .....	2
3	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
3.1	Landesentwicklungsplan .....	3
3.2	Regionalplan .....	3
3.3	Flächennutzungsplan .....	4
4	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
5	Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen .....	4
6	Erschließung .....	5
6.1	Verkehrerschließung .....	5
6.2	Stadttechnische Erschließung .....	5
7	<i>Geologie</i> .....	5
8	Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	6

Redaktionelle Ergänzungen infolge der Abwägung wurden *kursiv* gekennzeichnet.

## 1 Beschreibung des Plangebietes

Im Bereich Jägerstraße besteht eine Wohnbebauung im Außenbereich. Dieser Siedlungsbereich wird im Osten und Westen durch Wald, im Süden durch eine Hangkante und im Norden durch die Jägerhofstraße mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt.

Die Bebauung entlang der Jägerstraße wird überwiegend von Einzelhäusern in Form von Wohnhäusern (Mehr- und Einfamilienhäuser) mit zwei bis drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss sowie zahlreichen Nebenanlagen und Einzelgehölzen geprägt.

Die Siedlungsstruktur stellt unabhängig von der angrenzenden Wohnbebauung der Jägerhofstraße einen eigenständigen Bereich dar.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3092/1, 3092/2, 3092/c, 3096/1, 3096/2, 3096/a, 3097/1, 3097/2, 3098 und Teile der Flurstücke 2892, 2893, 2898/2, 2898/6, 2898/7, 3096/b und 3096/c der Gemarkung Kötzschenbroda auf einer Fläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: Wald
- in Süden: Wald und Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen: Wald und Flächen für die Landwirtschaft

## 2 Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung

Gemäß §35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Im Plangebiet erfolgt keine landwirtschaftliche Nutzung. Im Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung von einigem Gewicht mit sieben Hauptgebäuden sowie zahlreichen Nebengebäuden. Der Siedlungsbereich Jägerstraße stellt eine Ansammlung von Bebauung trotz vorhandener Baulücken dar und vermittelt den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit. Ein Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB liegt jedoch nicht vor.

Die vorhandene Bebauung prägt den Bereich so stark, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr wahrnehmen kann.

Die Außenbereichssatzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB).

Maßstab für die Beurteilung der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist zunächst der Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Außenbereichssatzung widerspricht somit nicht dem Flächennutzungsplan.

Die Außenbereichssatzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB). Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b

BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB).

Das FFH-Gebiet „Lößnitzgrund und Lößnitzhänge“ befindet sich östlich der Ergänzungsfläche in einem Abstand von ca. 400 m. Durch den räumlichen Abstand kann eine Betroffenheit des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“. Der Geltungsbereich ist bereits durch Wohn- und Nebengebäude stark baulich geprägt und unterliegt siedlungstypischen Belastungen. Die vorliegende Satzung führt lediglich zu geringfügigen Verdichtungen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind daher nicht zu erwarten.

Die Außenbereichssatzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft oder würden zur Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung führen. Alle anderen öffentlichen Belange können den Vorhaben im Plangebiet weiterhin entgegengehalten werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind gegeben.

### **3 Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

Die große Kreisstadt Radebeul ist im LEP 2013 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Dresden dargestellt.

Z 2.2.1.4 „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“

Da die Satzungen nach §34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören, bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Demnach muss das Ziel Z 2.2.1.4 nicht angewendet werden.

Für das Plangebiet bestehen keine spezifischen landesplanerischen Zielstellungen.

#### **3.2 Regionalplan**

Die **1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge** von 2009 enthält für die Große Kreisstadt Radebeul bzw. für das Plangebiet folgende Zielsetzungen:

Laut Karte 2 – „Raumnutzung“ gibt es keine regionalplanerischen Ausweisungen für das Plangebiet. Das Satzungsgebiet wird lediglich durch das Vorbehaltsgebiet „Wasserressource“ und durch die Vorranggebiete „Natur und Landschaft“ und „Weinbau“ tangiert.

Laut Karte 3 – „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“ liegt das Satzungsgebiet in einem Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert. Gemäß Ziel 7.2.1 soll der Landschaftscharakter in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten bleiben. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen sich in der Art ihrer Gestaltung an die umgebende hochwertige Landschaft anpassen.

Zudem befindet sich das Plangebiet auf einem landschaftsprägendem Höhenrücken, Kuppe oder Hanglage und wird von einem Kaltluftentstehungsgebiet tangiert.

Durch die Außenbereichssatzung kann eine geringfügige Neubebauung (Verdichtung) entstehen. Durch die bereits vorhandene prägende Bebauung an der Jägerstraße sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Landschaftscharakter zu erwarten. Das Plangebiet wird zudem durch Wald begrenzt.

Die **2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge** von 2019 wurde noch nicht genehmigt enthält aber für die Große Kreisstadt Radebeul bzw. für das Plangebiet folgende Zielsetzungen:

Laut Karte 2 – „Raumnutzung“ gibt es keine regionalplanerischen Ausweisungen für das Plangebiet.

Die Planung steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Radebeul von 2006 ist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ergänzungssatzung widerspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## **4 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Außenbereichssatzung ist eine Fortentwicklung bzw. geringfügige Verdichtung der vorhandenen Bebauung an der Jägerstraße. Mit der Planung erfolgt eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung einer Splittersiedlung. Eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich ist aufgrund der Vegetation und Topografie nicht möglich und auch nicht beabsichtigt.

Die Beurteilung der Vorhaben im Geltungsbereich erfolgt im nachgeordneten Bauantragsverfahren gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Durch die Außenbereichssatzung wird jedoch bestimmt, dass im Plangebiet nur Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## **5 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen**

Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Bauantrages nach § 15BNatSchG entschieden.

## 6 Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Medien sind im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen verbindlich zu regeln. Die vollständige Erschließung ist daher im Rahmen der Baugenehmigung durch den Antragsteller nachzuweisen.

### 6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Jägerstraße erschlossen.

### 6.2 Stadttechnische Erschließung

#### Trink- und Abwasser

Die Zuständigkeit für die Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung obliegt der Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH.

*Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Eine Erschließung ist im Abwasserbeseitigungskonzept auch nicht enthalten.*

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Elbtal GmbH.

*Die Versorgung der Jägerstraße mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Elbtal GmbH gewährleistet.*

#### Gas

Die Gasversorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Elbtal GmbH.

*Im Plangebiet befinden sich Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Elbtal GmbH.*

#### Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH.

#### Abfall

Der öffentlich-rechtliche Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) nimmt für den Landkreis Meißen die abfallwirtschaftlichen Aufgaben wahr.

## 7 Geologie

*Regionalgeologisch ist gemäß der Geologischen Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen (Blatt 2668 Dresden) oberflächennah Festgestein des Grundgebirgsstockwerkes (Monzonitoide = "Meißener Syenodiorit" der Elbtalzone -> Proterozoikum — Perm; Variszische und prävariszische Intrusiva) verbreitet. Das Festgestein ist im Hangenden oftmals stark verwittert bis zersetzt. Im Festgestein zirkuliert Grundwasser gebunden an offene Klüfte und Störungszonen (= Kluffgrundwassergeringleiter). Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Aufgrund seiner Nutzungsgeschichte ist das Planungsgebiet stark anthropogen überprägt worden.*

## 8 Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Falle des Feststellens von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sind diese unverzüglich dem zuständigen Umweltamt des Landratsamtes Meißen mitzuteilen.

### Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet liegt teilweise im Denkmalschutzgebiet „historische Weinberglandschaft Radebeul“. Zudem befinden sich Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG im Geltungsbereich. Das Denkmalschutzgebiet sowie die einzelnen Denkmäler wurden nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

Sollten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

*Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld, hochmittelalterliche Befestigung, mittelalterliche Siedlungsspuren).*

*Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.*

*Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.*

### Radonschutz

*Gegenwärtig liegen dem LfULG keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Aber nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet 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.*

*Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.*

*Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese*

*Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.*

*Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.*

*Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153-154 StrlSchV).*

#### Baugrunduntersuchungen

*Für geplante Baumaßnahmen wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung standortkonkreter und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.*

*Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen = z. B. für Versickerungsanlagen) durchgeführt, bitten wir die Große Kreisstadt Radebeul uns die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrVWVBodSchG) zur Verfügung zu stellen.*

#### Anzeige von geologischen Untersuchungen

*Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeoIDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z.B. Bohranzeigedaten) an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8 GeoIDG, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 (z.B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse) und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 (z.B. Baugrundgutachten/ Hydraulische Gutachten). Es sind die jeweiligen Fristen des GeoIDG einzuhalten.*

#### Waldabstand

*Östlich des Plangebietes grenzt das Flurstück 3087a an, welches mit seiner Bestockung die Waldeigenschaft erfüllt. Die Waldfläche ist forstlich eingerichtet und bildet die Forstabteilung 79b des Forstrevieres Meißen. Bei der Bestockung handelt es sich um einen Mischbestand aus älterer Eiche und jüngerem Spitzahorn mit einer zu erwartenden Endhöhe von 30 m. Die Waldfläche belegt die Waldfunktion „Erholungswald“ und ist Bestandteil des LSG „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“. Der zwischen den Flurstücken 3092c, 3096c und 3087a verlaufende Zufahrtsweg erfüllt die Waldeigenschaft nach § 2 Abs. 2 SächsWaldG. Bei der westlich des Plangebietes gelegenen Bestockung auf den Flurstücken 3101, 3102 und 3106 handelt es sich ebenfalls um Wald i.S. des § 2 SächsWaldG. Vorsorglich wird auf den § 25 Abs. 3 SächsWaldG verwiesen. Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mind. 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.*

Abfallsammelbehälter

*Auf zukünftigen Baugrundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten.  
Durch die Einführung der gelben Tonne ab dem Jahr 2021 erhöht sich der Flächenbedarf.*