



## **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“**

**Satzung - Stand: 06.06.2011 mit redaktioneller Änderung am 12.08.2011**

---

Aufgrund des § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das "Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden" vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), in Kraft getreten am 30. Juli 2011 in Verbindung mit § 4 der SächsGemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003, GVBl. S.55, bereinigt S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2009 (SächsGVBl. S. 323) hat der Stadtrat der Stadt Radeberg am 31.08.2011 mit Beschluss Nr. SR066-2011 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Ullersdorf: T.v. 235/1, T.v. 251, 252b, 252c, T.v. 252, 252d, 252/1, 252a, 255, 255/3, 255/4, 255/2, 251/3, 251/5, 251/7, 251/6, T.v. 267.

Die Grundstücke, die sich in der beiliegenden Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 innerhalb des Geltungsbereiches befinden, liegen im 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 entgegengehalten 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 1. 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.

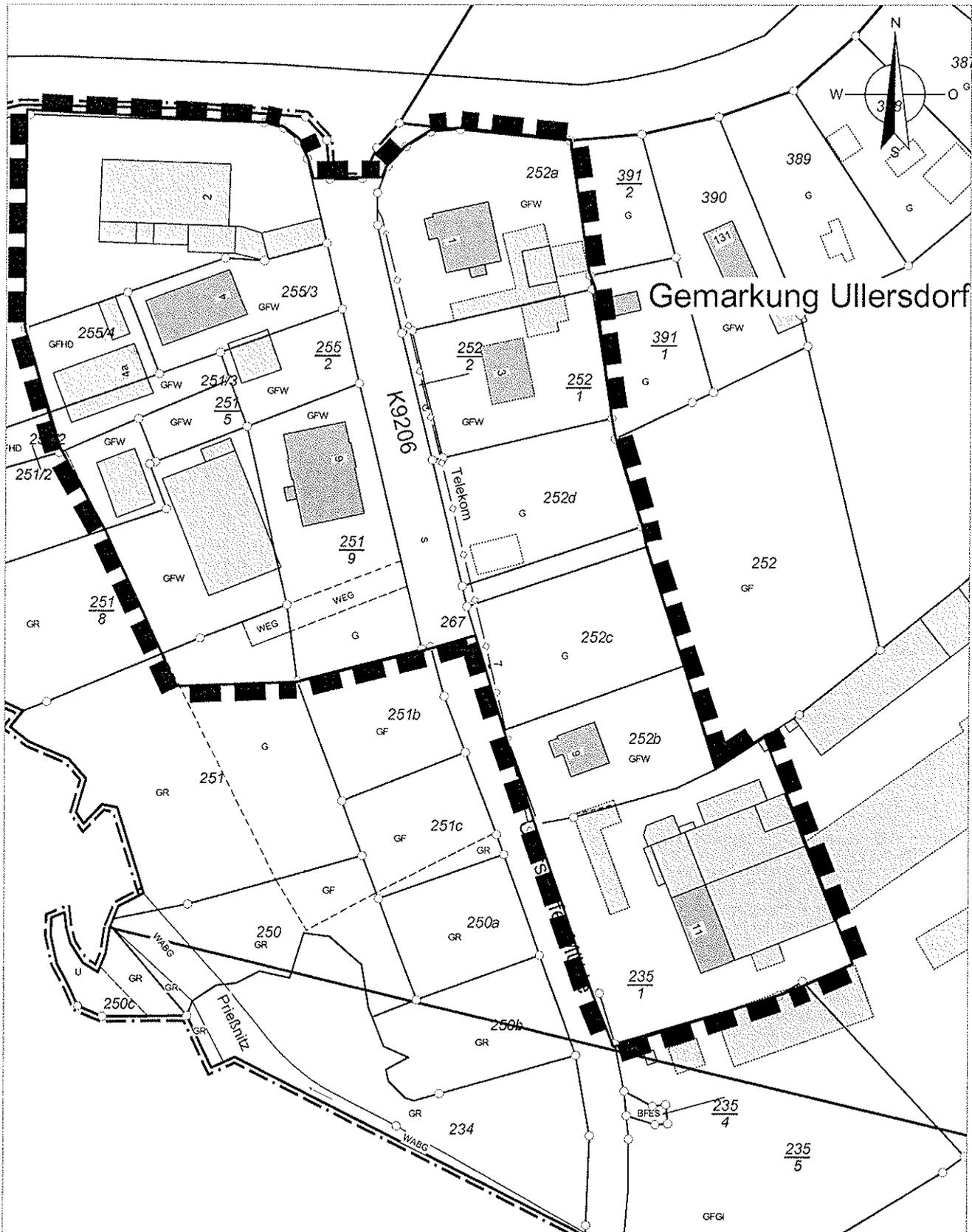
## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Radeberg, den 09.09.2011



.....  
Gerhard Lemm  
Oberbürgermeister



Gemarkung Ullersdorf

### Stadtverwaltung Radeberg

1. Änderung Außenbereichssatzung  
 "Ullersdorfer Mühle", Stand 06.06.2011  
 mit redaktionellen Änderungen am 12.08.2011

— — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab: 1 : 1.000

# Begründung zur Außenbereichssatzung

Satzung - Stand: 08.04.2011 mit redaktioneller Änderung am 12.08.2011

---

## 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 Gestaltungsfestsetzungen für den Schutz von Amphibien und Kleinsäuger aufgenommen.

## 2. Ziel und Zweck

Die Stadt Radeberg möchte im OT Ullersdorf mit dieser Satzung im Außenbereich 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 Geltungsbereiches.

### **3. Erschließung**

#### Verkehrliche Erschließung:

Die Grundstücke sind verkehrsmäßig 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 ein 2,50 m breiten gemeinsamen Geh-/Radweg anzubauen.

#### Schmutzwasserentsorgung:

Zur schmutzwassertechnischen Erschließung 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 neugebauten 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 Genehmigungspflichten nach dem Sächsischen Wassergesetz (§ 34 Abs. 1 Satz 2 SächsWG und § 91 SächsWG sowie § 46 Wasserhaushaltsgesetz) 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 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. Überdies 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.