

## Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Außenbereichssatzung „Schwarzes Roß“

Aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Arnsdorf am 18.09.2017 (Beschluss-Nr. 184/39/17) folgende Satzung beschlossen:

### §1 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich ist auf der beigefügten Karte im Maßstab 1:1000 dargestellt.
2. Die Satzung umfasst die Flurstücke T.v. 186/1, T.v. 195/a und T.v. 192/4 der Gemarkung Fischbach.
3. Die beiliegende Karte ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 textliche Festsetzungen

1. Die Zahl der Wohnungen in neu hinzukommenden Wohngebäuden wird auf maximal zwei begrenzt.
2. Vorhaben im Sinne dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung mit seiner vorhandenen Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. v. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Arnsdorf, den 12.01.2018

*Martina Angermann*

Martina Angermann  
Bürgermeisterin



Die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, Außenbereichssatzung „Schwarzes Roß“ einschließlich Begründung wird im Bauamt der Gemeinde Arnsdorf, 01477 Arnsdorf, Bahnhofstraße 15, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung und der Begründung wird ergänzend auch in das Internet auf der Homepage der Gemeinde Arnsdorf unter <http://www.gemeindearnsdorf.de/index.php/verwaltung/offenlegung-bauleitplanung> eingestellt.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Plan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

(Bekanntmachungsanordnung)

Auf die Verletzung von Vorschriften sowie über die Rechtsfolgen nach § 215 BauGB wird hingewiesen.

Nach § 215 BauGB werden:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Nach § 4 Abs. 4, SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn:

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister den Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4, Satz 1 SächsGemO genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

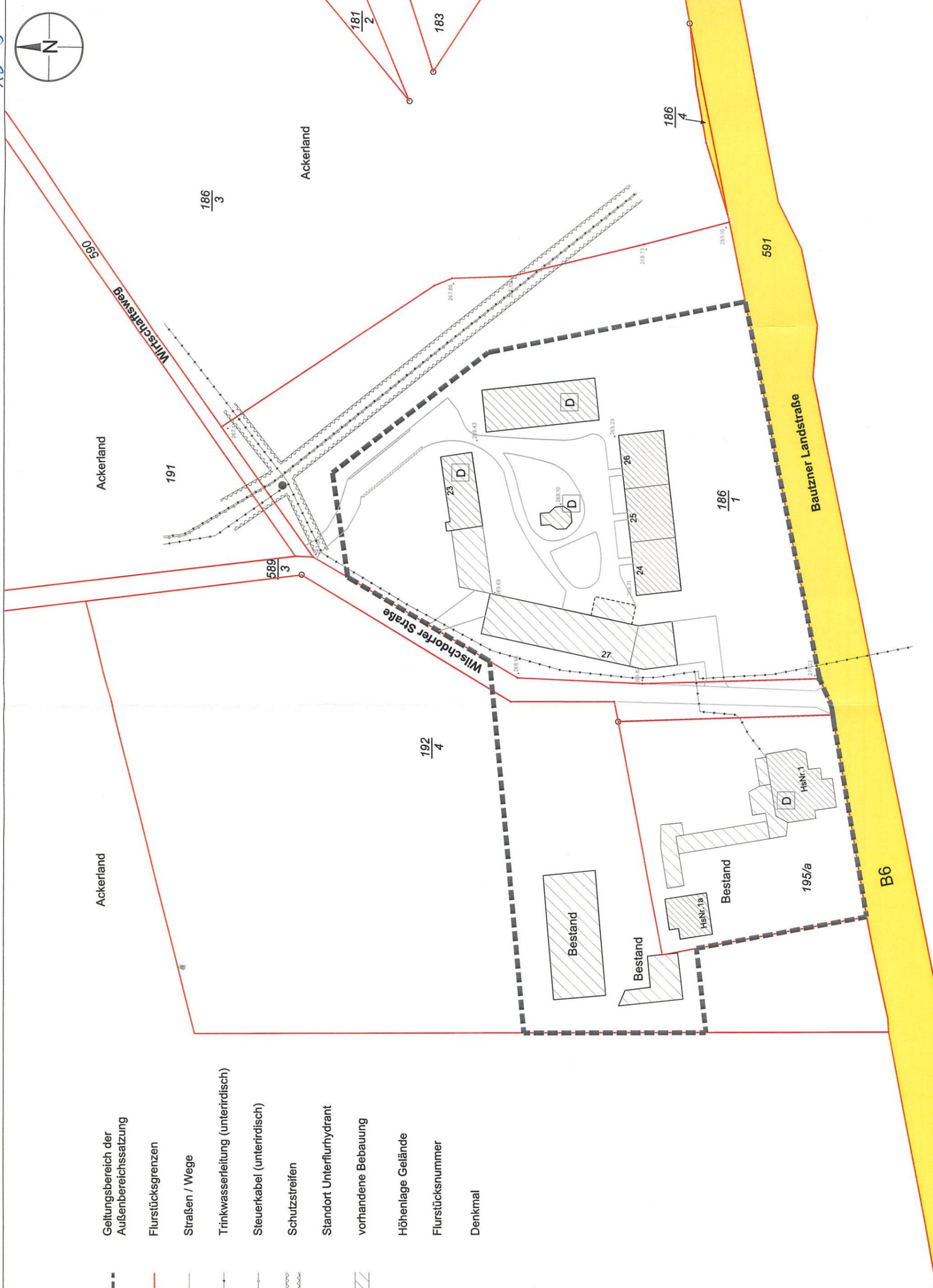
Ist eine Verletzung nach Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

15-3



**Legende**

-  Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
-  Flurstücksgrenzen
-  Straßen / Wege
-  Trinkwasserleitung (unterirdisch)
-  Steuerkabel (unterirdisch)
-  Schutzstreifen
-  Standort Unterflurhydrant
-  vorhandene Bebauung
-  Höhenlage Gelände
-  Flurstücksnummer
-  Denkmal



**Planung**

**Bau- und Ingenieur-Consulting GmbH Dresden**  
 Bodenbacher Str. 42, 01277 Dresden  
 Tel.: 0351-2111109 Fax.: 0351-2166848 E-Mail: info@bic-dresden.de

**Bearbeiter**  
 Dipl.-Ing. Manuela Hörnig  
**Gezeichnet**  
 M.A. Sarah Sentner

**Planinhalt**

**Außenbereichssatzung "Schwarzes Roß"**  
 Gemeinde Arnsdorf, Orsteil Fischbach

**Zeichnung**  
 081-01\_Bauungsplanung  
**Maßstab**  
 1:1000

**Blatt**  
 ABS-01  
**Plattdatum**  
 21.07.2017

## Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Siedlungsgebiet „Schwarzes Roß“ außerhalb des Ortsteiles Fischbach der Gemeinde Arnsdorf sind historisch geprägt von einem Vierseithof mit 5 Wohngebäuden, einem ehemaligen Stallgebäude und einer Scheune, sowie einer Gaststätte, Pensionsgebäude, Wohngebäude und einer Stallanlage für Pferdehaltung.

In den vergangenen Jahren hat sich der Charakter der früher landwirtschaftlich geprägten Hofstelle zur überwiegenden Wohnnutzung hin entwickelt. Mit Aufstellung dieser Satzung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine nicht landwirtschaftlich geprägte Nutzung im Außenbereich geschaffen werden.

### 2. Voraussetzungen für den Erlass der Satzung

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerksbetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerksbetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- der Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Im vorliegenden Fall befindet sich keine landwirtschaftliche Hofstelle im Satzungsgebiet.

Im Gebiet ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Insgesamt befinden sich 8 genutzte Gebäude im Geltungsbereich der Satzung.

### 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Arnsdorf, im Ortsteil Fischbach.

Die Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke T.v.

186/1, 195/a und T.v. 192/4 in der Gemarkung Fischbach.

Für den Geltungsbereich ist die zur Satzung gehörende zeichnerische Darstellung maßgebend.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 19.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Gebiet als Grünfläche mit Siedlungsbestand dargestellt.

Im Satzungsgebiet befindet sich in nachfolgend aufgeführte Kulturdenkmale entsprechend § 2 SächsDSchG (Sächsisches Denkmalschutzgesetz).

- Fischbach, Wilschdorfer Straße 23, ehemaliger Gasthof "Schwarzes Roß"  
Denkmalpflegetiste: Nummer 23 (Flurstück 186/1 der Gemarkung Fischbach)
- Fischbach, Wilschdorfer Straße, Brunnenhäuschen im Hof (Flurstück 186/1 der Gemarkung Fischbach)
- Fischbach, Wilschdorfer Straße 16, Stallanlage (Flurstück 186/1 der Gemarkung Fischbach)
- Fischbach, Bautzner Landstraße 1, neuer Gasthof „Schwarzes Roß“ (nur Hauptgebäude) (Flurstück 195/a der Gemarkung Fischbach)

Das Satzungsgebiet ist nicht in der Liste der archäologischen Denkmalliste enthalten. Trotzdem wird aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Die Grundstücke liegen in dem Trinkwasserschutzgebiet „Fischbach“, in der Schutzzone III.

Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Bautzen befinden sich im Boden des Plangebietes keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Gebiet sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

## 5. Erschließung

Der Satzungsgebiet ist über die Kreisstraße K 9204 und den kommunalen „Wirtschaftsweg“ erschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Arnsdorf. Längs der Wilschdorfer Straße und des Wirtschaftsweges sind Entwässerungsleitungen vorhanden, in die häusliche Abwässer eingeleitet werden können.

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Trinkwasserleitungen der Wasserversorgung Bischofswerda sind zur Versorgung des Satzungsgebietes ebenso vorhanden.

## 6. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch diese Satzung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

aufgestellt durch die Gemeinde Arnsdorf

## Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung "Schwarzes Roß"

1. Der Gemeinderat Arnsdorf hat am 24.04.2017 mit Beschluss-Nr. 158/34/17 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen. Die Bekanntgabe des Beschlusses erfolgte durch Aushang in den örtlichen Schaukästen am 29.04.2017 und durch Bekanntmachung in „die Radeberger“, Ausgabe vom 05.05.2017.

Arnsdorf, den 04.10.2017



*Martina Angermann*

Martina Angermann  
Bürgermeisterin

2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Schwarzes Roß" mit Begründung und Planzeichnung haben in der Zeit vom 22.05.2017 bis 22.06.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntgabe des der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Aushang in den örtlichen Schaukästen am 12.05.2017 und durch Bekanntmachung in „die Radeberger“, Ausgabe vom 12.05.2017.

Arnsdorf, den 04.10.2017



*Martina Angermann*

Martina Angermann  
Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten TÖB sind mit Schreiben vom 10.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Arnsdorf, den 04.10.2017



*Martina Angermann*

Martina Angermann  
Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 18.09.2017 geprüft (Abwägungsbeschluss 183/39/17). Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 10.10.2017 mitgeteilt worden.

Arnsdorf, den 04.10.2017



*Martina Angermann*

Martina Angermann  
Bürgermeisterin

5. Die Außenbereichssatzung "Schwarzes Roß" in der Fassung vom 29.03.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 21.07.2017, wurde am 18.09.2017 mit Beschluss-Nr. 184/39/17 vom Gemeinderat Arnsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Außenbereichssatzung wurde gebilligt.

Arnsdorf, den 04.10.2017



*Martina Angermann*

Martina Angermann  
Bürgermeisterin

6. Die Außenbereichssatzung "Schwarzes Roß" mit Begründung und Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Arnsdorf, den 05.01.2018



*Martina Angermann*

Martina Angermann  
Bürgermeisterin

7. Die Bekanntmachung der der Außenbereichssatzung "Schwarzes Roß" in der Fassung vom 29.03.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 21.07.2017 sowie die Stelle, bei der die Satzung auf die Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in „die Radeberger“, Ausgabe vom 12.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 12.01.2018 in Kraft getreten.

Arnsdorf, den 15.01.2018



*Martina Angermann*

Martina Angermann  
Bürgermeisterin