

Dorothea Irrgang

Freital, am 11.08.2020

Große Kreisstadt Freital
Stadtplanungsamt
z.H. Frau Schattanek
Dresdner Straße 56/58
01705 Freital

Betreff: Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung
Grundstück **Zöllmener Straße in 01705 Freital**
Flurstücke: **Wurgwitz 76/7 und 76/15**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich den Erlaß einer Außenbereichssatzung nach §35 BauGB für meine Flurstücke 76/7 und 76/15 Flur Wurgwitz je den oberen Teil betreffend.
Diese Flurstücke sind im Flächennutzungsplan (RAPIS-Karte Sachsen mit B-Plan und FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesen – **siehe Anlage 1**.

Die Kommunen können im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung vor allem von Wohngebäuden erleichtern indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen.

An meine Flurstücke angrenzend besteht auf der Ostseite eine dichte Bebauung mit Reihenhäusern, an der Nordseite entlang meiner Grundstücksgrenze stehen vier Einfamilienhäuser und auf der Südseite grenzt ein Radweg bzw. die Firma Bombastuswerke an.

Die nach § 35 BauGB erforderliche ausreichende Erschließung ist durch eine 4,00m breite Zufahrt von der Zöllmener Straße aus gesichert (derzeit als Schotterdecke ausgebildet). Weiterhin sind Strom (auch Starkstrom) einschl. Zählerschrank auf dem Grundstück (Flurstück 76/7 und 76/15) vorhanden, da sich als Bestand ein eingeschossiges Ferienhaus auf den Grundstücken befindet.

Ein Wasserzählerschacht für die betreffenden Flurstücke wurde beim Ausbau der Zöllmener Straße von mir neu gebaut sowie von der Wasserwirtschaft ein Zähler eingebaut – die Wasserleitung führt bis auf das betreffende Grundstück.

In einem Schreiben der Stadt Freital vom 28.08.1995 – welches wir im Zuge des Ausbaus der Zöllmener Straße erhielten – wurde zugesichert, dass im Falle einer zukünftigen Bebauung meines Grundstückes die Möglichkeit der Einbindung von 120 EWG bestünde – **siehe Anlage 2**.

Meine jahrelangen Anfragen zur Bebauung meiner Flurstücke (z.B. 21.02.2000 – **Anlage 3**) wurden immer wieder abschlägig beschieden vor allem mit der Begründung, dass es sich um eine Streuobstwiese (z.T. auch als Biotop bezeichnet) handelt (somit aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht bebaubar).

Im Jahr 2014 wurde die Bebaubarkeit insgesamt wegen „kartierter Streuobstwiese“ erneut abgelehnt.

Eine Vorortbesichtigung am 23.05.2019 durch das Landratsamt Referat Naturschutz gemeinsam mit der Stadt Freital Bauplanungsamt und meiner Vertretung ergab, dass der obere Teil der beiden Flurstücke wie vor (ca. 2.400 m²) mit zwei Einfamilienhäusern (je ca. 1.000m² Grundstücksfläche) aus naturschutzrechtlicher Sicht bebaut werden dürfte – **siehe Anlage 4.**

Aufgrund des Schreibens der Naturschutzbehörde, **Anlage 4**, habe ich erneut um Genehmigung zum Bau von nun zwei Einfamilienhäusern gebeten.

Auch diese Anfrage wurde wieder abgelehnt nun mit der Begründung, dass es sich um einen Außenbereich im Innenbereich handele.

Ich bitte Sie nun höflich meinem Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung zuzustimmen auch um zwei Familien den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen.

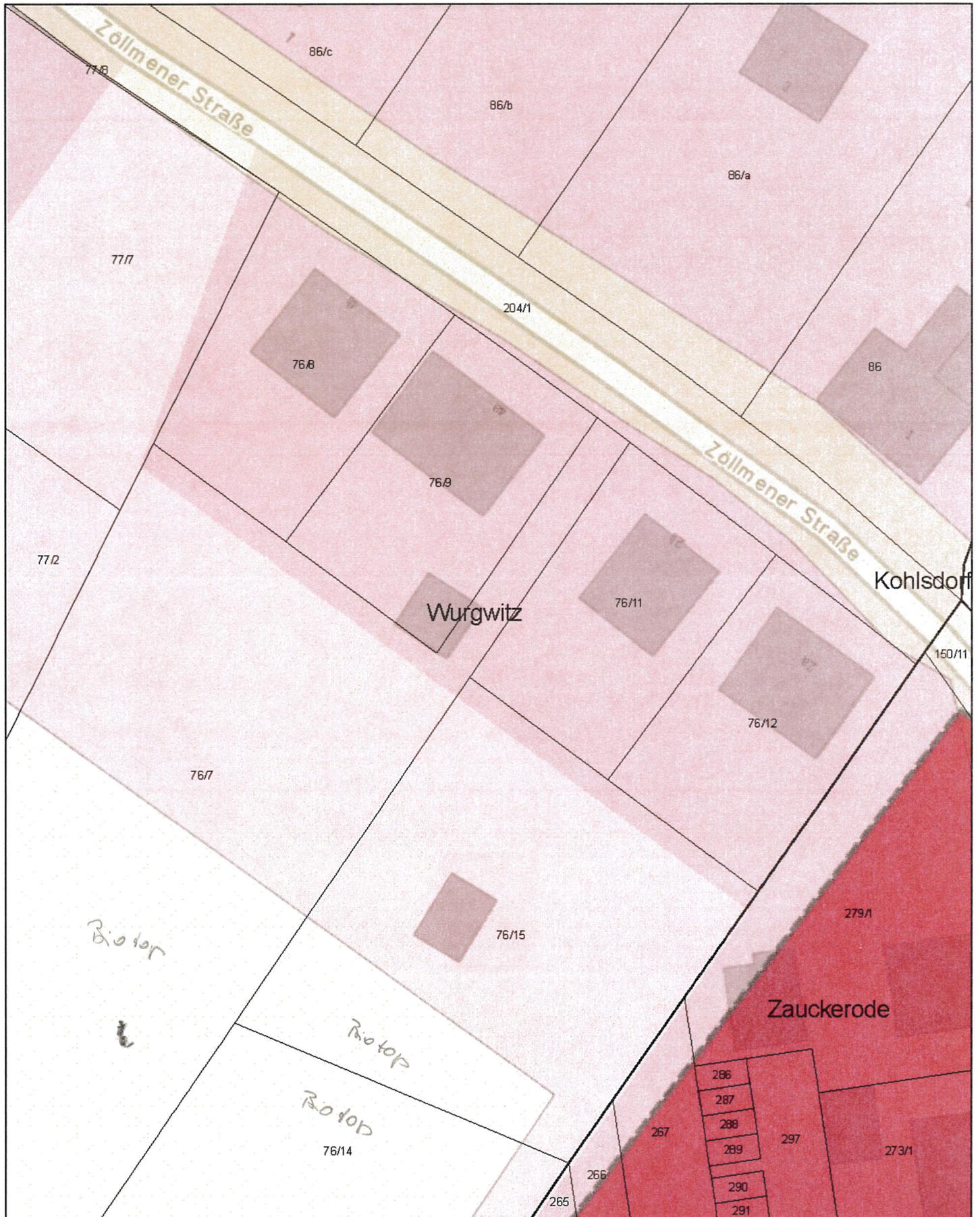
Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Mergang', is written below the text.

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 10.08.2020

Anlage 1



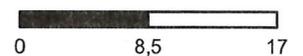
 sachsen.de

RAPIS
Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 08/2020), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP@ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2020 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:500



Meter



STADT FREITAL

Stadt Freital, Postfach 51, 01691 Freital

Fam. Irrgang

01705 Freital

Stadtbauamt

Sachgebiet Straßen- und Tiefbau

Bearbeiter: Frau Richter

Telefon: (0351) - 4531 706

Akt.-Z.: 605 - Ri/Ja

Freital, am 28.08.1995

Sehr geehrte Fam. Irrgang,

wie versprochen erhalten Sie von mir einen Lageplan und 2 Schnitte der Straße, in welchen die mögliche Geländeanpassung dargestellt ist.

Möglich wäre es auch die Böschung auf 1,0 - 1,5m anzugleichen. Ich bitte Sie dies, Ihren Vorstellungen entsprechend, mir mitzuteilen.

Die Untersuchungsergebnisse des Ing.- Büros betreffs Abwassereinleitung in den Bombastusammler liegen jetzt vor.

Im Falle einer zukünftigen Bebauung Ihrer Fläche besteht die Möglichkeit der Einbindung von 120 EWG in den Sammler auf den Bahndamm.

Die Fällgenehmigung für die Nadelgehölze am Rande Ihres Grundstückes liegt vom Umweltamt der Stadt vor, auf diese könnte erforderlichenfalls zurückgegriffen werden.

Beigefügt erhalten Sie 2-fach die Bauerlaubnis, mit der Bitte diese mit Ihren Bedingungen (Böschung u.ä.) versehen unterzeichnet an die Stadt Freital, Bauamt - Sachgebiet Straßen- und Tiefbau - zurückzusenden.

Mit freundlichem Gruß

Dipl.-Ing. Richter
Sachgebietsltnr.

Anlagen

Dienstgebäude:
Dresdner Straße 56 / 58
Telefon (03 51) 64 760
Telefax (03 51) 64 76 261

Dresdner Straße 212
(Hauptamt, Kämmererei, Sozialamt)
Hainsberger Straße 1 (Bauämter)
Gemeinsame Zentrale: Tel. 45 31 50

Öffnungszeiten:
Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr
Di 14.00-16.00 Uhr
Do 14.00-18.00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Konto-Nr. 31 050 590 BLZ 850 550 62
Raiffeisenbank Konto-Nr. 16 172 22 BLZ 850 690 67
Dresdner Bank Konto-Nr. 0370162100 BLZ 850 800 00
Deutsche Bank Konto-Nr. 683 390 900 BLZ 870 700 00

Dorothea Irrgang

Freital-Wurgwitz, den 21.02.2000

Stadtverwaltung Freital
-Bauordnungsamt-

Dresdner Str. 56

01705 Freital

Betr.: Flurstücke 76/1 und 76/2, Gemarkung Wurgwitz
Bauvoranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Unternehmen PB Planen - Bauen - Baubetreuung GmbH baut auf dem Nachbargrundstück meiner obigen Flurstücke in Abweichung vom Bebauungsplan 2 weitere Reihenhäuser und eine Garage mit Ihrer Genehmigung.

Diese Tatsache bestärkt mich in der Annahme, daß es in Ihrem Ermessen liegt, Genehmigungen zu erteilen oder nicht.

Ich bitte hiermit nochmals höflich um Zustimmung zu meiner Bauvoranfrage -bei Ihnen eingegangen mit Datum vom 29.05.98.

Mit freundlichen Grüßen

D. Irrgang



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01762 Pirna

Frau

01705 Freital

Datum: 05.11.2019
Amt/Bereich: Umwelt
Ansprechpartner/in: Katrin Münster
Besucheranschrift: Weißeritzstraße 7
01744 Dippoldiswalde
Gebäude/Zimmer: DW.HG.310
Telefon: +4935015153436
Telefax: +49350151583436
Unser Zeichen: 28-NA-364.10/92/9/5
E-Mail: Katrin.Muenster@landratsamt-pirna.de

Auskunft zum Flurstück 76/15 sowie 76/7 der Gemarkung Wurgwitz

Sehr geehrte Frau Irrgang,

nachdem im Jahr 2014 die Bebaubarkeit der o.g. Flurstücke auf Grund des Status „kartierte Streuobstwiese“ abgelehnt wurde, beantragten Sie erneut die Überprüfung. Geplant sei die Bebauung mit 4 EFH im oberen Bereich.

Am 23.05.2019 fand gemeinsam mit der Stadt Freital eine Vorortbesichtigung statt und das Anliegen wurde umfassende erörtert.

Im Jahr 2016 fand eine Neukartierung der gesetzlich geschützten Biotop für die Stadt Freital statt. Der untere Bereich des Flurstücke 76/7 sowie das Flurstück 76/14 der Gemarkung Wurgwitz, sind noch immer als Biotop Streuobstwiese kartiert unter der Nr. 4947U448 „Streuobstwiesen südlich Wurgwitz“. Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) sind alle Handlungen, die zu einer Störung oder erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten.

Für eine mögliche Bebauung außerhalb des gesetzlich geschützten Biotops, steht maximal eine Fläche von 2.400 m² zur Verfügung. Eine Bebauung mit 4 EFH sowie einer Versorgungsstraße ist unrealistisch.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde könnte das Einvernehmen für den Bau von 2 EFH hergestellt werden. Die auf den Grundstücken befindlichen Obstgehölze sollten erhalten bleiben. Grundsätzlich ist mit einer möglichen Bebauung jedoch eine Beeinträchtigung der bestehenden Streuobstwiese auszuschließen. Es ist eine klare Räumliche Trennung durch einen Zaun vorzunehmen. Auch in einer möglichen Bauphase ist darauf zu achten, dass der Bereich der Streuobstwiese frei von jeder Form von Ablagerungen bleibt. Diese Handlungen sind verboten.

Der Bau von 2 EFH stellt gemäß § 14 Abs. 1 (BNatSchG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Punkt 2 SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	Schließtag
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 615-0 (Vermittlung)

Telefax: +493501 615-1199

Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 USt-IdNr.: DE140640911



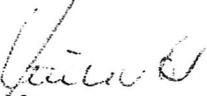
zulässig, wenn Kompensation (Ausgleichsmaßnahmen) nachgewiesen werden. Diese Ermittlung kann erst mit Einreichung des Bauantrages ermittelt werden.

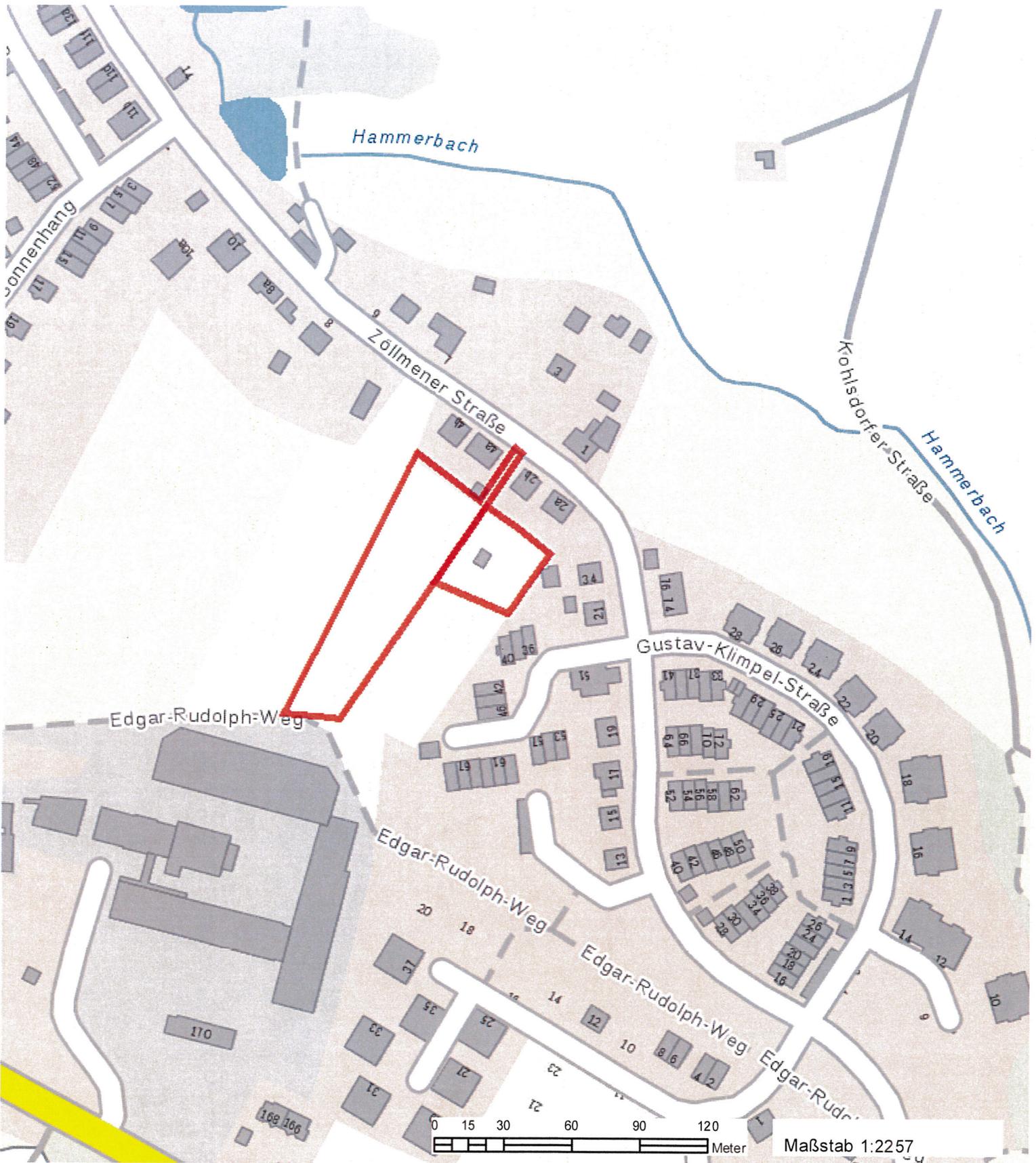
Ich möchte an dieser Stelle darauf verweisen, dass diese Auskunft allein aus naturschutzrechtlicher Sicht erfolgt.

Ob von Seiten der Stadt Freital Baurecht hergestellt werden kann, ist in Form eines Bauvorbescheides zu erfragen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Münster
Sachbearbeiterin



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf