

Gemeinde Burkau Landkreis Bautzen

VORHABEN:

**Begründung zur
Ergänzungssatzung
„Am Dorfteich“
für Teilflächen der Flurstücke 37/6 und 38/7 sowie die
Flurstücke 37/5 und 38/6
(vormals Teilflächen der Flurstücke 37/3 und 38/3)
Gemarkung Großhänchen**

in 01906 Burkau, OT Großhänchen

Gemarkung: Großhänchen

Gemeinde: Burkau

Landkreis: Bautzen

SATZUNG

Aufsteller:

Gemeinde Burkau
Hauptstraße 241
01906 Burkau

**in der Fassung vom 09. November 2020
mit redaktionellen Änderungen vom 09. April 2021**

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1408)

Landesrecht

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

2. Anlass und Ziel für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Burkau beabsichtigt mit der Satzungsaufstellung die Einbeziehung der am westlichen Ortsrand gelegenen Teilflächen der Flurstücke 37/6 und 38/7 sowie die Flurstücke 37/5 und 38/6, an der Dorfstraße (K7258), nach den Bestimmungen des BauGB, in den Innenbereich. Der Geltungsbereich der Satzung grenzt unmittelbar an das Dorfgebiet (MD) an. Gegenüber des Geltungsbereichs, an der Dorfstraße, befinden sich ebenso ländlich geprägte Mischbauflächen.

Mit der Ergänzungssatzung sollen die o.g. Flächen zum Zwecke der Wohnnutzung in den Innenbereich einbezogen und der Ortsrand verdichtet, geschlossen und abgerundet werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flurstücke als Ackerflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entsprechend anzupassen. Ein Änderungsverfahren wird von der Gemeinde angestrebt.

3. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung

Die materielle Voraussetzung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist § 34 Abs. 4 und 5 BauGB.

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist Voraussetzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs besteht.

Begründung Ergänzungssatzung „Am Dorfteich“ für Teilflächen der Flurstücke 37/6 und 38/7 sowie die Flurstücke 37/5 und 38/6 (vormals Teilflächen der Flurstücke 37/3 und 38/3) Gemarkung Großhänchen in der Fassung vom 09. November 2020 mit redaktionellen Änderungen vom 09. April 2021 SATZUNG

Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB vorliegen.

Für die Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Die Umweltprüfung, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (mit Ausnahme des § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB) und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB sind entbehrlich; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs.6 BauGB sowie Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB als auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs.2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben und werden nachfolgend erläutert.

4. Satzungsgebiet und örtliche Situation

4.1 Lage im Siedlungsgebiet

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien von 2002 gehört Großhänchen zum Naturraumeinheit Oberlausitzer Gefilde.

„Das Oberlausitzer Gefilde ist ein welliges, waldarmes Lößhügelland, das als 12 - 15 km breiter Streifen vor der Mittelgebirgsschwelle ausgebildet ist. Zahlreiche Restgehölze auf Grundgebirgsdurchragungen und in Taleinschnitten kennzeichnen das Gebiet. Bäche und kleinere Flüsse gliedern das Gefilde in relativ breite Sohlentäler und in meist nordwärts geneigte Lößriegel und Platten. Das Oberlausitzer Gefilde ist Altsiedelland und hat sich seit Jahrtausenden auf Grund der natürlichen Gunst der Boden- und Klimabedingungen zu einer intensiv genutzten Agrarlandschaft entwickelt.“

„Die Naturraumeinheit des Oberlausitzer Gefildes wird in die mesochorischen Einheiten Löbauer Bucht, Bautzener Land und Klosterpflege eingeteilt. Die Klosterpflege, zu der das Plangebiet gehört, weist die charakteristischen Züge des Gefildelandes mit einem schwach welligen Oberflächencharakter in Form von Platten und flachen Mulden, weitständigen Bachtälichen sowie gelegentlichen Durchragungen des Untergrundes auf“.

Das Plangebiet ist eine ca. 0,4 ha große Fläche des zu Burkau gehörenden Ortsteiles Großhänchen.

Der Ortsteil Großhänchen befindet sich im Süden des Landkreises Bautzen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortslage von Großhänchen.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.455 m².

An den nördlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt ein Zufluss des Taucher Wassers, an welchem sich einige wenige Großgehölze im Uferbereich befinden.

Bei dem Geltungsbereich selbst handelt es sich um Ackerflächen.

Südlich grenzt die Dorfstraße (K 7258) an, östlich das ländlich geprägte Mischgebiet von Großhänchen und westlich ausschließlich Ackerflächen.

Aufgrund der Lage und der umgebenden Mischbauflächen ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist innerhalb der OD über die Dorfstraße (K 7258) gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsträger wurden in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen und konnten ihre Stellungnahme zum Vorhaben abgeben. Die Hinweise zur Erschließung wurden in den Satzungstext eingearbeitet.

Detaillierte Abstimmungen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen für die einzelnen Leitungsträger sind dem in der Satzung nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen und Verbänden noch verbindlich festzulegen.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu der geplanten Ergänzungsfläche ist über die vorhandene öffentliche Straße gewährleistet. Die Grundstückszufahrt ist so auszubilden, dass sie von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden kann.

6. Umweltverträglichkeit

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am Ortsrand im Anschluss an eine Mischbausiedlung und ist durch die Nutzung als Ackerland geprägt.

An den intensiv genutzten Ackerflächen mangelt es an naturnahen und weniger intensiv genutzten Saumstreifen. Die Ackerschläge bieten nur wenigen wildlebenden Arten einen geeigneten Lebensraum, v.a. Insekten und Vögeln. Z.T. sind sie Nahrungshabitat für Körner- und Insektenfresser.

Für die Belange des Natur- und Artenschutzes sind die Ackerflächen geringwertig, nahezu bedeutungslos aufgrund intensiver Bearbeitungsmethoden.

Der Biotopwert des Geltungsbereiches ist insgesamt als relativ gering einzustufen.

Die Realisierung des geplanten Bauvorhabens, innerhalb des Geltungsbereiches, stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 2 SächsNatSchG dar.

Dieser Eingriff bedeutet:

- den Verlust der Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff im Außenbereich, ist die Pflanzung von 5 Sträuchern oder 2 Bäumen, pro 150 m² versiegelte Fläche, mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Die Pflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung, auf den Flurstücken 37/5 und 38/6, auszuführen.

Mit der Bepflanzung und dem Erhalt von Gehölzflächen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten sowie erweitert und die Wohnbaufläche in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

Zum Fließgewässer auf dem nördlich angrenzenden Flurstück ist ein Gewässerrandstreifen von mind. 10 m einzuhalten. Damit bleibt der Biotopkomplex Fließgewässer, Gehölze, Acker- und Grünland erhalten.

Unbebaute Flächen werden als Grün- und Gartenland erhalten.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Abfallrecht / Bodenschutz des LRA Bautzen sowie der Stadtverwaltung von Bischofswerda wurde eine bodenschutzwirksame Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung, in Folge der Bebauung, festgesetzt. Die Bepflanzung der bereits abgedeckten Fläche der Altablagerung „Rammenauer Weg“, SALKA 72100705, in Bischofswerda erfolgt mit 16 Stück Laubbäumen.

7. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Mit der Satzung wird die Schaffung von Baurecht auf Teilen der Flurstücke 37/6 und 38/7 sowie auf den Flurstücken 37/5 und 38/6 an der Dorfstraße angestrebt. Das Vorhaben kommt der Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde Burkau, Ortsteil Großhänchen entgegen und wirkt sich letztendlich positiv auf die Einwohnerzahl der Gemeinde sowie auf die Eigenentwicklung des Ortsteils Großhänchen und den Verbleib junger Familien und junger Menschen aus.

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung wird der Ortsteil, durch Einbeziehen einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich, abgerundet. Durch die festgesetzte Bepflanzung wird diese Abrundung zusätzlich optisch untermalt und das Ortsbild aufgewertet.

In der Satzung wurden dazu die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die im Baurechtsplan „Am Dorfteich“ ausgewiesenen Teile der Flurstücke 37/6 und 38/7 sowie die Flurstücke 37/5 und 38/6 Gemarkung Großhänchen, in 01906 Burkau, OT Großhänchen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

Begründung: Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Allgemein gilt: ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegt bzw. wenn innerhalb des Geltungsbereichs die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erfüllt sind.

Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der vormaligen sowie der angrenzenden und umliegenden Bebauung entsprechend anthropogen und siedlungsräumlich vorgeprägt.

Weitere Voraussetzungen sind, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dazu wurden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

§ 3 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und § 9 Abs.1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden.

§ 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Fließgewässer hin auf Flurstück 3/14 ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m freizuhalten.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Darüber hinaus sollten in Anlehnung an die im § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) formulierte Bodenschutzklausel, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich ist zur Abrundung der bebaubaren Fläche im westlichen Bereich, auf den Flurstücken 37/5 und 38/6, eine Gehölzfläche, in Form einer Feldgehölzhecke, Gehölzfläche oder Streuobstwiese mit heimischen Gehölzen, innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen.

Pro 150 m² versiegelte Fläche sind 5 Stück Sträucher zu pflanzen oder 2 Stück Bäume mittlerer Größe.

Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Abgehende Ersatzpflanzungen sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.

Begründung: Mit der Festsetzung bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung der Grundstücke gewahrt. Die Auswahl an Pflanzmöglichkeiten und Gehölzen bietet die Möglichkeit, eigene Vorstellungen der Grundstücksgestaltung mit der Verwendung gebietsheimischer Pflanzen zu verbinden und so einen gestalterischen und ökologisch relevanten Ausgleich zu schaffen.

Durch die Festsetzung zur räumlichen Einordnung wird der Außenbereich optisch und funktional von den Siedlungsflächen abgegrenzt.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird die Bebauung abgerundet und das Orts- und Landschaftsbild verbessert.

Es werden Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten erhalten und durch weitere Flächen ergänzt.

Auf der bereits abgedeckten Fläche der Altablagerung „Rammenauer Weg“, SALKA 72100705, in Bischofswerda, sind 16 Stück Laubbäume zu pflanzen, Qualität mindestens 8 – 10 cm Stammumfang. Die Gehölze sind mit einer 2- bzw. 3-Bockverankerung zu sichern und mit Wurzel- und Verbiss- sowie Verdunstungsschutz zu versehen. Gepflanzt werden Wildobst (Holzbirne, Wildapfel und Wildkirsche) sowie Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche und Traubeneiche).

Mit dieser Festsetzung werden die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, infolge von Versiegelungen, im Sinne des Bodenschutzrechtes kompensiert.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Ergänzungssatzung werden die ausgewiesenen Teile der Flurstücke 37/6 und 38/7 sowie die Flurstücke 37/5 und 38/6 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Burkau, OT Großhänchen einbezogen.

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfasste Fläche konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormalige Außenbereichsfläche mit prinzipiellem Bauverbot wird zur Innenbereichsfläche mit prinzipiellem Baurecht erhoben, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs.1 BauGB und den getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB regelt.

Die Zulässigkeit der einzelnen Bebauung ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Dabei sind die in der Satzung getroffenen Festsetzungen anzuwenden, die Hinweise sind zu beachten.

Die festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist umzusetzen. Entsprechend der allgemeinen Begrüpfungspflicht sind die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die Zuwegung und Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt ausgehend vom öffentlichen Straßenraum, Dorfstraße, aus.

Zur Absicherung der jeweiligen Erschließung sind zwischen der Gemeinde Burkau, den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen und Maßnahmen vertraglich zu binden.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 4.455 m² erweitert.

Zusammenfassend wird mit der Satzung eine Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen; eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht; den Darstellungen der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen, sowie den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer adäquaten Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung in die Planung, entsprochen.

Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.