

ERGÄNZUNGSSATZUNG BURKAU „SANDWEG“ (Flst. 1393/4 Gemarkung Burkau)

Gemarkung: Burkau
Gemeinde: Burkau
Landkreis: Bautzen

Planverfasser: **Planungsbüro Schubert**
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, den 28. Oktober 2015 mit redaktionellen Änderungen vom 08.03.2016

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 2. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 234, 235)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3154)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert am 2. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 234, 237)

Ergänzungssatzung Burkau „Sandweg“ (Flst. 1393/4 Gemarkung Burkau)

Die Gemeinde Burkau erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 21.04.1993 (SächsGVBl S. 301, 445), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234, 237) folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Flurstück 1393/4 der Gemarkung Burkau. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Am nordöstlichen Rand des Flurstücks 1393/12 der Gemarkung Burkau ist auf einer Fläche von mindestens 170 m² eine dichte, strukturreiche Heckenpflanzung als 3-reihige Hecke mit Überhältern mit einer Breite von 5 m zu entwickeln. Dazu ist je 2,25 m² mindestens 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste; Pflanzabstand im Mittel 1,5 m; Pflanzqualitäten: Sträucher, 2 x v., 60-100 cm Höhe). Innerhalb der Heckenpflanzung sind Heister mit einem Abstand von ca. 12 m zu integrieren (siehe Pflanzenauswahlliste; Pflanzabstand im Mittel 12 m; Pflanzqualitäten: verpflanzte Heister, h 150 – 200 cm, ohne Ballen, fachgerechte Verankerung). Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die auf der Fläche vorhandenen Koniferen sind zu roden und nur die vorhandenen Laubgehölze (Birke, Weide) sind in die neu zu gestaltende Heckenpflanzung zu integrieren.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 6 SächsVermG besonders geschützt.

Meldepflicht von Bodenfunden

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Immissionsschutz

Die Satzung liegt im Einwirkungsbereich mehrerer Windenergieanlagen. Der nach TA Lärm in Allgemeinen Wohngebieten nachts max. zulässige Schallpegel wird zwar noch um 2 dB(A) unterschritten, bei bestimmten Wetterlagen wird es jedoch hörbare Schalleinwirkungen geben.

Hinweis auf Lage im Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung (LNO)**Burkau (VKZ 250091)**

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung Burkau „Sandweg“ liegt im Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung Burkau (VKZ 250091).

Im Rahmen der Ländlichen Neuordnung ist die Ortslagenvermessung und die Festlegung von neuen Grenzen, in dem angezeigten Vorhaben, umgesetzt worden.

Die neuen Flurstücksgrenzen werden erst mit dem Neuordnungsplan rechtsverbindlich, bis zu diesem Zeitpunkt behalten die alten Flurstücksgrenzen ihre Gültigkeit. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass es sich bei den neugesetzten Grenzpunkten um Vermessungszeichen handelt, die laut § 17 AGFlurbG nicht beseitigt bzw. beschädigt werden dürfen. Die Beschädigung bzw. Beseitigung ist anzuzeigen. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind im Rahmen der Ortslagenvermessung die Flurstücke (neu) abgemarkt.

Leitungsbestand

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

Leitung	Abstand zu	Seitlicher Mindestabstand
Elt-Kabeltrassen	Bauwerke	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
	Baugrube	1,0 m

Pflanzenauswahlliste:**Heimische und standortgerechte Straucharten**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Heimische und standortgerechte Baumarten

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche

Ergänzungssatzung Burkau „Sandweg“ (Flst. 1393/4 Gemarkung Burkau)

Begründung

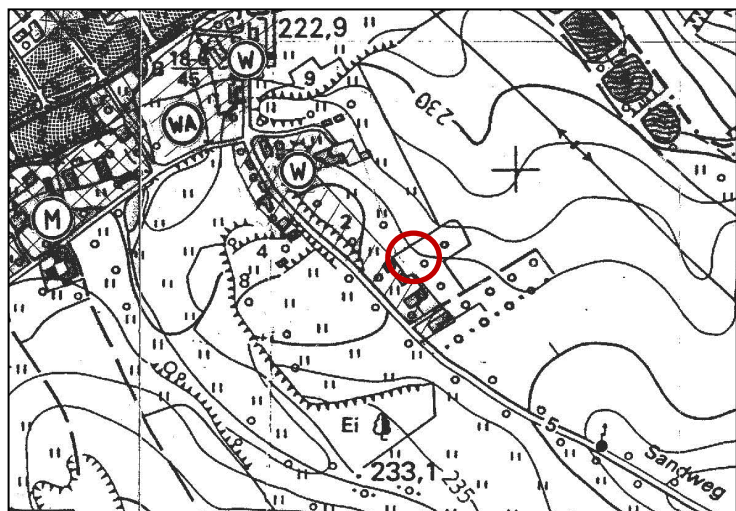
I. Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass der Satzungsaufstellung ist die beabsichtigte Einbeziehung der östlich des Sandweges rückwärtig gelegene Grundstücksfläche nach den Bestimmungen des BauGB in den unbeplanten Innenbereich.

II. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung

Die einbezogene Fläche ist städtebaulich durch die angrenzende Bebauung im Süden und Nordwesten geprägt (ein- und zweigeschossige Einzelhäuser). Der Baugebietscharakter entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Satzungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dar, die südwestlich angrenzenden Bereiche als Wohnbauflächen. Die Überschreitung der im FNP dargestellten Bauflächen berührt aufgrund ihrer Kleinteiligkeit die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht. Eine Anpassung der Darstellung erfolgt daher redaktionell im Zuge der nächsten FNP-Änderung. Insofern ist anzunehmen, dass die vorliegende Ergänzungssatzung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die Erschließung ist gesichert. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Durch die Aufstellung der Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt 600 m nördlich des Geltungsbereichs.

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben.

III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Ziel der Satzung ist es, neues Baurecht durch Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu schaffen. Auf der Außenbereichsfläche soll das bestehende Nebengebäude zum Eigenheim umgenutzt und angebaut werden. Durch die Ergänzung des unbeplanten Innenbereichs um ein einzelnes Außenbereichsflurstück wird die Bildung eines einheitlichen und geschlossenen Ortsrandes in diesem Bereich bezweckt.

IV. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Satzungsgebietes ist über den Sandweg und die öffentlich gewidmeten Flurstücke 1394/3 und 1393/14 Gemarkung Burkau gesichert.

Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den vorhandenen Anschluss im südwestlich angrenzenden Nachbargebäude auf dem Flurstück 1393/15 Gemarkung Burkau.

Trinkwasser

Eine Bestands-Trinkwasserleitung befindet sich auf den Flurstücken 1393/10 (32 PEHD) und 1393/15 (32 PEHD und 25 PEHD) Gemarkung Burkau. Diese auf dem letzten Teilstück zurzeit still gelegte Trinkwasserleitung kann an das Flurstück 1393/4 herangeführt werden. Alternativ kann gemäß dem Vorschlag der Wasserversorgung die Anbindung an die gemeinsame Hausanschlussleitung DN 32 PE im Flurstück 1393/10 erfolgen. Der vorhandene Abzweig im Flurstück 1393/15 ist in diesem Fall stillzulegen. Die Grundstücke werden dafür mit einer Baulast belastet.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die als Weg öffentlich gewidmeten Flurstücke 1394/3 und 1393/14 Gemarkung Burkau sowie den Sandweg in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Ortslage Burkau.

Regenwasser

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Aufgrund des geringen Anteils überbaubarer Flächen steht dafür ausreichend Platz zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über den am Sandweg vorhandenen Hydranten vorgesehen. Das gesamte Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des Löschradius von 300 m.

Gas

Gasdruckleitungen sind im Umfeld des Baubereiches nicht vorhanden. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

V. Wesentliche Auswirkungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (ca. 0,08 ha / 800 m²) ist teilweise durch intensiv genutztes Gartenland (Ziergarten) mit 640 m² sowie Bebauung (Nebengebäude, Schuppen, befestigte Flächen) mit 160 m² geprägt. Der Biotopwert ist somit als gering bis mittel einzustufen.

Das Satzungsgebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Flurstück die Eingriffsregelung anzuwenden.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff im Außenbereich ist die Entwicklung einer dichten, strukturreichen Heckenpflanzung mit einer Breite von 5 m (insgesamt 0,017 ha) innerhalb des nordöstlich angrenzenden Flurstücks 1393/12 an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die auf der Fläche vorhandenen Koniferen sind zu roden. Dagegen sind die vorhandenen Laubgehölze in die geplante Heckenpflanzung zu integrieren. Für die Pflanzung sind Vogelnährgehölze zu wählen. Die Gehölzauswahl erfolgt anhand der vorliegenden Gehölzliste. Die Maßnahme zielt neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die Entwicklung eines landschaftstypischen Ortsrandes (optimale Einbindung der Wohnbebauung in den umgebenden offenen Landschaftsraum, Gestaltung eines harmonischen Übergangs von der Bebauung zur freien Landschaft).

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009. Die quantifizierende Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehenden Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichartiger Kompensation. Der direkte Ausgleich über Entsiegelung ist nicht möglich, weil keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biotyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE Mind.)
1	948	Garten- und Grabeland	10	913	Einzelhausbebauung mit Gärten	8	2	0,08	0,16	A	
					Summe			0,08	0,16		
											0,16

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotyp	Übertrag WE Mind. (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis X)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE Kompensation Bi (Sp. 38 x 37)	WE Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE über/unter (Sp. 38-30)
1	978	Garten- und Grabeland	0,16	M1	413	A: Garten- und Grabeland	10					
					653	Z: Heckenpflanzung		20	10	0,017	0,17	
			Σ WE Mind.			Summe					0,17	
												0,01

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass der Eingriff durch die geplante Maßnahme ausgeglichen werden kann.

Neben dem o.g. Biotopwert sind die Maßnahmen darüber hinaus auch von funktionaler Bedeutung für das Landschaftsbild.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Gemäß § 44 BNatSchG sind bei Eingriffsvorhaben die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Arten des Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Europäische Vogelarten) sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfasst sind, hinsichtlich der Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG (Verbot der „Verletzung/Tötung“, der „Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ und der „erheblichen Störung“) zu prüfen.

Da im betroffenen Lebensraum Ziergarten vom Vorkommen von europäisch geschützten Arten nicht auszugehen ist und die betroffenen Lebensraumstrukturen in der Umgebung ausreichend in gleichwertiger Form vorliegen, ist von keiner Beeinträchtigung der potenziell in den vorliegenden Lebensraumstrukturen vorkommenden europäisch geschützten Arten auszugehen.