Große Kreisstadt Bischofswerda
Landkreis Bautzen

Ergänzungssatzung mit Begründung „Flst.-Nr. 1364/4 und 1364/6 – Alte Belmsdorfer Straße“

Gemarkung Bischofswerda

ENTWURF

Aufsteller:
Große Kreisstadt
Bischofswerda
Altmarkt 1
01877 Bischofswerda

in der Fassung vom 26.04.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen 3

2. Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke 5

3. Begründung 10

3.1 Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung 10

3.2 Voraussetzung 10

3.3. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung 10

3.4 Erschließung 11

3.5 Auswirkungen 11

3.6 Standortfotos 12

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. Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke

Die Stadt Bischofswerda erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und i. V.m. § 4 der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist nach Beschlussfassung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Bischofswerda vom …… folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für die im Baurechtsplan „Alte Belmsdorfer Straße“ Gemarkung Bischofswerda ausgewiesenen Flurstücke 1364/4 und 1364/6 in 01877 Bischofswerda. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche in der Größe von 2.000 m².

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 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 im Sinne von § 29 BauGB richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

§ 3 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB
Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

§ 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte möglichst auf den Grundstücken versickert werden.

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

Verfahrensvermerke

01. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 29.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 09.04.2022 erfolgt.

Bischofswerda, 11.04.2022 .....

Oberbürgermeister Siegel

02. Der Stadtrat hat am 26.04.2022 den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bischofswerda, 26.04.2022 .....

Oberbürgermeister Siegel

03. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bischofswerda, …. .....

Oberbürgermeister Siegel

04. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom …… bis …….. nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ……. im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bischofswerda, …… .....

Oberbürgermeister Siegel

05. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bischofswerda, …… .....

Oberbürgermeister Siegel

06. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am …… vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bischofswerda, …. .....

Oberbürgermeister Siegel

07. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Bischofswerda, ……. .....

Oberbürgermeister Siegel

12. Die Satzung, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangen kann, sind im amtlichen Mitteilungsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fällig-keit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2, Absatz 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am …..... in Kraft getreten.

Bischofswerda, ...

Oberbürgermeister Siegel

Hinweise

1. Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt.

2. Meldepflicht von Bodenfunden

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

3. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

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

4. Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen.
Ergeben sich bei den weiteren Planungen oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast oder wird eine solche verursacht, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.
Weiterhin ist in diesem Fall gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 eine umgehende Information an das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden nicht vermeidbaren Abfälle sind nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft stofflich oder energetisch zu verwerten. Soweit Abfälle nicht verwertet werden können, sind sie dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und entsprechend den §§ 15 und 28 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu beseitigen.

5. Leitungsbestand

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzpflanzungen sind auf die Mindestabstände gegenüber Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten und bei Unterschreitung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

6. Gehölzliste

Heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten

Bäume:
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Gemeine Buche
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Juglans regia - Walnuss

Malus sylvestris - Wildapfel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

Sträucher: Corylus avellana - Gemeine Hasel
Cytisus scoparius - Besenginster
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus carthaticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

sowie heimische Obstgehölze.

3. Begründung

3.1 Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist die Einbeziehung der südwestlich gelegenen Grundstücke nach den Bestimmungen des BauGB in den unbeplanten Innenbereich.

3.2 Voraussetzung

Die zusätzliche Bebauung steht nicht im Widerspruch zu dem B-Plan Nr. 17 „Ortsteil Belmsdorf“.
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke 1364/4 und 1364/6 der Gemarkung Bischofswerda.
Die geplante Bebauung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und besonders an den Grundstücken 1360/4 und 1360/5. Diese Einfamilienhäuser sind erst in den letzten Jahren entstanden und gehören nicht zum alten Ortskern. Dort stehen unterkellerte Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Bruttogeschoßfläche beträgt jeweils ca. 100 m². Der Charakter entspricht einer Gemischen Baufläche. Die Überschneidung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche berührt aufgrund ihrer Kleinteiligkeit die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist gesichert.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Vorhaben dar.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind Teile des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Flst. 1364/4 ist nahezu vollständig als Gemischte Baufläche dargestellt.
Eine gestalterische Festsetzung der einzelnen Häuser soll zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.
Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die Umgebungsbebauung soll nicht vorgegriffen werden.
An der „Alten Belmsdorfer Straße“ sind keine einheitlichen Baufluchten vorhanden, so dass sie neu festgelegt werden können.

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

3.3. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Ziel der Satzung ist es, baurechtliche Voraussetzungen durch Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu schaffen. Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung im Bereich der Fläche südwestlich der letzten Bebauung im Ortsteil Belmsdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weiterführende Bebauung an der Ortsstraße geschaffen werden. Die ergänzende Bebauung auf dieser Fläche stellt eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsgebietes dar und bietet Platz für ca. zwei neue Bauplätze zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Es wird damit die Möglichkeit geschaffen, jungen Familien den Zuzug nach Bischofswerda zu gewährleisten.

Durch die Erweiterung des Innenbereichs um 2 Flurstücke des Außenbereichs wird ein einheitlicher und geschlossener Ortsrand gebildet.

3.4 Erschließung

Stromversorgung
Die Versorgung kann über die in der Alten Belmsdorfer Straße liegenden Leitungen erfolgen.

Trinkwasser
Die Versorgung kann über die in der Alten Belmsdorfer Straße liegenden Leitung erfolgen.

Schmutzwasser
Ein Anschluss an das zentrale Abwassersystem ist nach Angaben des Zweckverbandes Bischofswerda-Röderaue nicht möglich. Hier ist eine biologische Kleinkläranlage vorzusehen.

Regenwasser
Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Aufgrund der im Verhältnis zur Grundstücksgröße geringen zu versiegelnden Fläche steht ausreichend Raum zur Versicherung zur Verfügung.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist über den nächsten an der Alten Belmsdorfer Straße vorhandenen Hydranten vorgesehen. Das gesamte Satzungsgebiet befindet sich innerhalb max. ca. 120 m vom nächsten Hydranten entfernt.

Gas
Die Versorgung kann über die in der Alten Belmsdorfer Straße liegenden Leitung erfolgen.

Verkehr
Das Planungsgebiet ist über die vorbeiführende öffentliche Verkehrsfläche „Alte Belmsdorfer Straße“ erschlossen. Die beiden Flurstücke 1364/4 und 1364/6 grenzen unmittelbar an.

3.5 Auswirkungen

Die auf dem Grundstück 1364/4 ehemalige Scheune ist vor dem Bau eines Einfamilienhauses komplett zurück zu bauen.
Die Versiegelungsfläche beträgt jetzt ca. 265 m². Das entspricht in etwa der Versiegelungsfläche der Einfamilienhäuser.

Der Standort befindet sich an der südlichen Stadtteilgrenze vom Ortsteil Belmsdorf.
Die Fläche der Grundstücke beträgt unvermessen

1364/4 →ca. 1.200 m²
1364/6 →ca. 800 m².

Die Ergänzungssatzung schafft innerhalb des Satzungsgebietes Planungsrecht für den Neubau von zwei Einfamilienhäuser. Der Siedlungsrand wird städtebaulich abgerundet und der

Ortseingang neu definiert. Die vorhandene Baumreihe entlang der südwestlichen Grenze der Grundstücke führt dazu, dass der südliche Rand des Siedlungsgebietes eingefasst wirkt. Mit der neuen Bebauung wird der Eindruck der Geschlossenheit des Ortsteils verstärkt.

Die Bauvorhaben haben insofern keine negativen Auswirkungen.

3.6 Standortfotos

Blick aus dem Süden auf die Umgebungsbebauung (Einfamilienhäuser auf Flurstücken 1360/4 -7)

Blick aus dem Süden auf Flurstück 1364/6 mit Baumreihe

Blick auf Flurstücke 1364/6 und 1364/4 mit zurzeit gemeinsamer Zufahrt