

Stadt Schirgiswalde-Kirschau



Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des zum Innenbereich zu entwickelnden Außenbereiches für das Gebiet der Ortslage Petersbach (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung) (Fassung November 2024)

Entwurf der Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des zum Innenbereich zu entwickelnden Außenbereiches für das Gebiet der Ortslage Petersbach (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

(Fassung November 2024)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. V. m. § 4 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in den zur Zeit geltenden Fassungen wird folgende Satzung für das Gebiet der Ortslage Petersbach erlassen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Petersbach werden gemäß den in den beiliegenden Planzeichnungen (M = 1: 2000 - sowohl als topographische Karte, als auch mit Luftbild) Stand 27.06.2024 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Dabei wird in 2 Teilbereiche unterschieden/abgegrenzt:

Bereich/Abgrenzung Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB (Bestandsbereich, bereits vor der Satzung aus dem Jahr 1997 vorhanden – in den Planzeichnungen **rot** umrandet)

Bereich/Abgrenzung Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz (mit Satzung aus dem Jahr 1997 mit einbezogener Bereich – in den Planzeichnungen **blau** umrandet)

Die Planzeichnungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Abrundung

- (1) Die im Zusammenhang bebaute Ortslage Petersbach wird durch die Flurstücke 827/2, 827/3, 828/3, 828/4, 828/5, 829/2, 829/3, 829/4, 830/2, 831/3, 831/4, 832/2, 832/3, 832/4, 833/2, 833/3, 834/1, 834/2, 840/3, 840/4, 843/2, 844/2, 845/3, 845/4, 846/3, 846/4, 847/5, 847/6, 847/8 der Gemarkung Schirgiswalde, sowie durch Teilflächen der Flurstücke 830/1, 833/1, 839, 841, 843/1, 844/1, 845/1, 846/1, 847/7 der Gemarkung Schirgiswalde gebildet.
- (2) Die Einbeziehung dieser Flurstücke bzw. deren Teilflächen erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebauten Ortslage Petersbach (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die räumliche Begrenzung der Ortslage Petersbach, die überplante Fläche, ist südlich der Straße bis max. 50 m Tiefe bis zum Flurstück 847/7 der Gemarkung Schirgiswalde, westliche Grenze, auszuweisen; die nördliche Grenze wird nördlich der Straße, max. 60m (in etwa 300 m Höhenlinie bis Flurstück 827/3 der Gemarkung Schirgiswalde) westliche Grenze, kenntlich gemacht. Die östliche Grenze bildet das Flurstück 833/1 der Gemarkung Schirgiswalde und ein 10 m breiter Streifen des Flurstückes 839 der Gemarkung Schirgiswalde östlich von Flurstück 840/3 der Gemarkung Schirgiswalde.
- (3) Die Fläche der Entwicklung und erweiterten Abrundung ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde-Kirschau als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Flurstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB unterteilt in die beiden Satzungsbereiche folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

§ 4a Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bestandsbereich, welcher bereits vor der erstmaligen Aufstellung der Satzung im Jahr 1997 bebaut war, richtet sich die bauliche Nutzung nach dem tatsächlich vorhandenen Bestand.

Bei Abriss eines Gebäudes im Bestandsbereich verliert dieses den Status und der § 4b gilt entsprechend.

§ 4b Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmegesetz)

1. Art der baulichen Nutzung

Für die einbezogenen Flurstücke nach § 2 wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude zulässig sind. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach den §§ 12, 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z):	1
Grundflächenzahl (GRZ):	0,2
max. Firsthöhe (FH):	9,00 m
max. Traufhöhe (TH):	4,00 m

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Traufstellung der Hauptgebäude wird zur Straße festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

- 5 m Abstand von der tatsächlichen Straßengrenze der Straße Petersbach
- 5 m Abstand von der Grenze der Abrundung des Innenbereiches der Ortslage Petersbach

Die Bebauungstiefe beträgt südlich und nördlich der Straße Petersbach max. 50m.

5. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der vorhandenen (natürlichen) Geländeoberfläche.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 der SächsBO unterteilt in die beiden Satzungsbereiche folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

§ 5a Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bestandsbereich, welcher bereits vor der erstmaligen Aufstellung der Satzung im Jahr 1997 bebaut war, richten sich die örtlichen Bauvorschriften nach dem tatsächlich vorhandenen Bestand.

Bei Abriss eines Gebäudes im Bestandsbereich verliert dieses den Status und der § 5b gilt entsprechend.

§ 5b Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz)

1. Dachgestaltung

Dachformen: Satteldach
Dachneigung: 40° - 47°
Dacheindeckung: Es sind kleinformartige rotbraune bis braune/schwarze Dachdeckungselemente zulässig.

2. Fassadengestaltung

Material und Farbgebung:
Die Wahl der Materialien für die Gestaltung der Wände und Fassaden hat ortstypisch zu erfolgen. Zu bevorzugen sind natürliche Materialien, wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sein müssen, zu verwenden. Unzulässig sind Materialien aus Kunststoff, Keramik.

3. Gestaltung der befestigten Flächen

Bodenversiegelung:
Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.
Es sind orts- und dorftypische Materialien zu verwenden, z. Bsp. Natursteinpflaster. Stellplätze und Garagenvorplätze sind entsprechend der Gestaltung der öffentlichen Parkflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag, z. B. Rasenfugenpflaster, zu versehen.

4. Geländeänderungen

Gebäude sind in den Hang einzufügen.
Das im Zuge von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Mutterboden ist im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern und in nutzbarem Zustand zu erhalten.

5. Abwasser / Niederschlagswasser

Die Entsorgung der Abwässer hat über öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist in erster Linie auf dem Grundstück zu versickern.

6. Pflanzgebote

Es sind heimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden.
Eine Gehölzschutzsatzung ist in der Stadt Schirgiswalde-Kirschau derzeit nicht existent.
Alle Bäume sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.
Streuoebstwiesen und die Biotope an Kaltbach und dessen Auenbereiche dürfen nicht beschädigt werden.

7. Sonstige örtliche Bauvorschriften

Eine Werbeanlagensatzung ist in der Stadt Schirgiswalde-Kirschau derzeit nicht existent. Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

8. Immissionsschutz

Schlafräume sind wegen den von der Eisenbahnstrecke Bischofswerda-Zittau ausgehenden Verkehrslärmemissionen auf der eisenbahnabgewandten Seite anzuordnen. Alternativ dazu ist auch der Einbau einer Zwangsentlüftung in die Schlafräume möglich.

9. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB ist der § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) anzuwenden. Demnach ist die Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG zu beachten. Die Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten. Entsprechend § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB gilt dies nicht für die Eingriffe, die bereits vor Aufstellung dieser Satzung erfolgt sind. Dennoch sind zukünftige Eingriffe zu berücksichtigen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

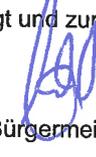
Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung in der Fassung aus dem Jahr 1997 wird außer Kraft gesetzt.

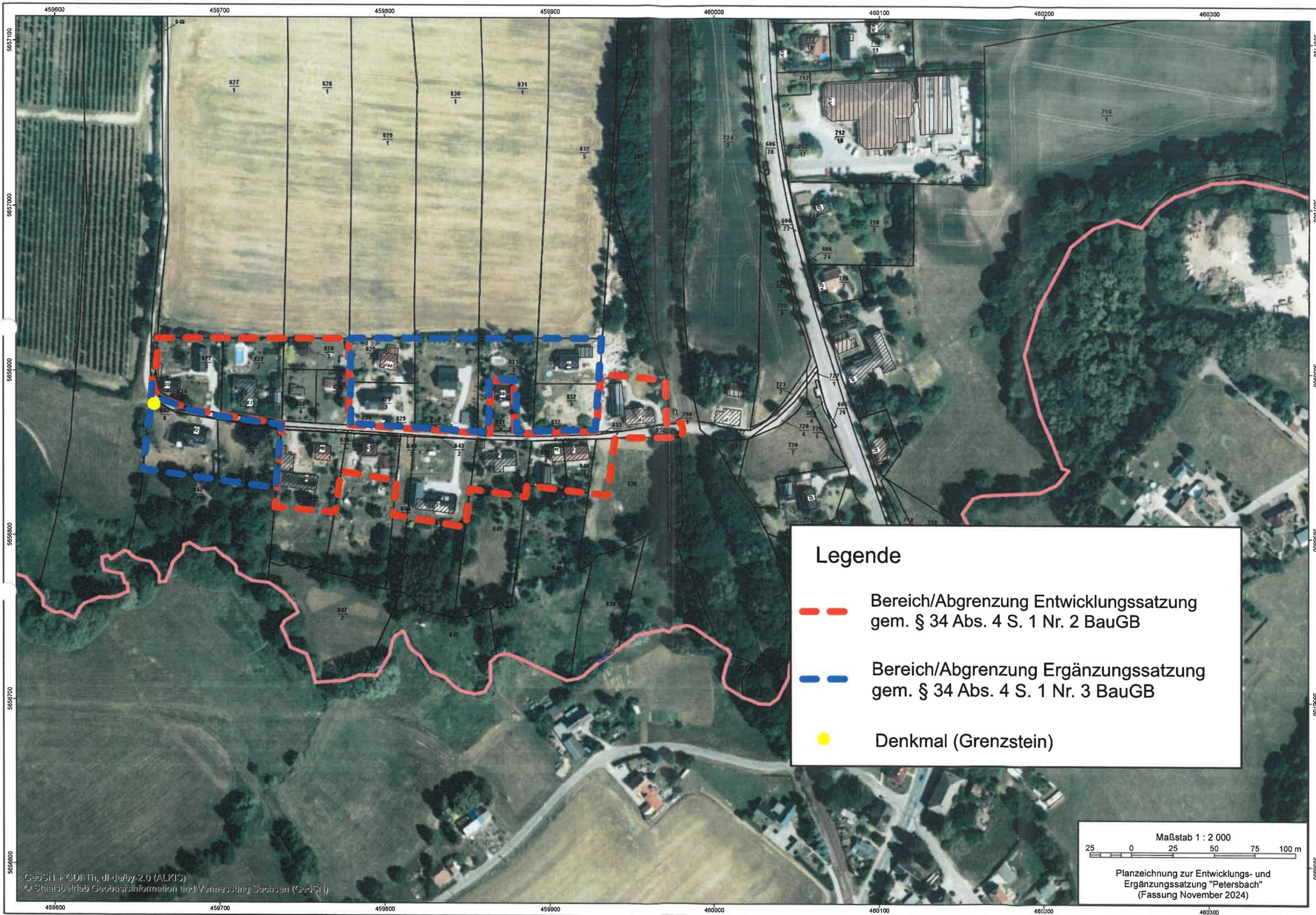
Schirgiswalde-Kirschau, 15.11.2024


Sven Gabriel
Bürgermeister

Anlage: Planzeichnungen (Stand 15.11.2024)
Begründung

Verfahrensvermerke zur Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des zum Innenbereich zu entwickelnden Außenbereiches für das Gebiet der Ortslage Petersbach (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung) (Fassung November 2024)

1. Der Stadtrat hat am 11.04.2024 die Aufstellung der Satzung beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Schirgiswalde-Kirschau Ausgabe 6 vom 03.05.2024
Schirgiswalde-Kirschau, den 10.05.2024
Bürgermeister  
2. Der Stadtrat hat am 19.09.2024 den Entwurf gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
Schirgiswalde-Kirschau, den 20.09.2024
Bürgermeister  
3. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2024 bis 12.11.2024 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes der Stadt-Schirgiswalde-Kirschau Nr. 19/2024 vom 02.10.2024 sowie durch Aushang an den Verkündigungstafeln der Stadt Schirgiswalde-Kirschau ortsüblich am 30.09.2024 bekannt gemacht worden.
Schirgiswalde-Kirschau, den 15.11.2024
Bürgermeister  
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben/E-Mail vom 02/09.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 12.11.2024 aufgefordert.
Schirgiswalde-Kirschau, den 15.11.2024
Bürgermeister  
5. Der Stadtrat hat am 19.12.2024 die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Schirgiswalde-Kirschau, den 20.12.2024
Bürgermeister  
6. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil ist am 19.12.2024 beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.
Schirgiswalde-Kirschau, den 20.12.2024
Bürgermeister  
7. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.
Schirgiswalde-Kirschau, den 14.02.2025
Bürgermeister  
9. Dass die Satzung (Planzeichnung und Textteil) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangen kann, ist in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes der Stadt-Schirgiswalde-Kirschau Nr. 05/2025 vom 30.01.2025 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2, Absatz 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 31.01.2025 in Kraft getreten.
Schirgiswalde-Kirschau, den 14.02.2025
Bürgermeister  



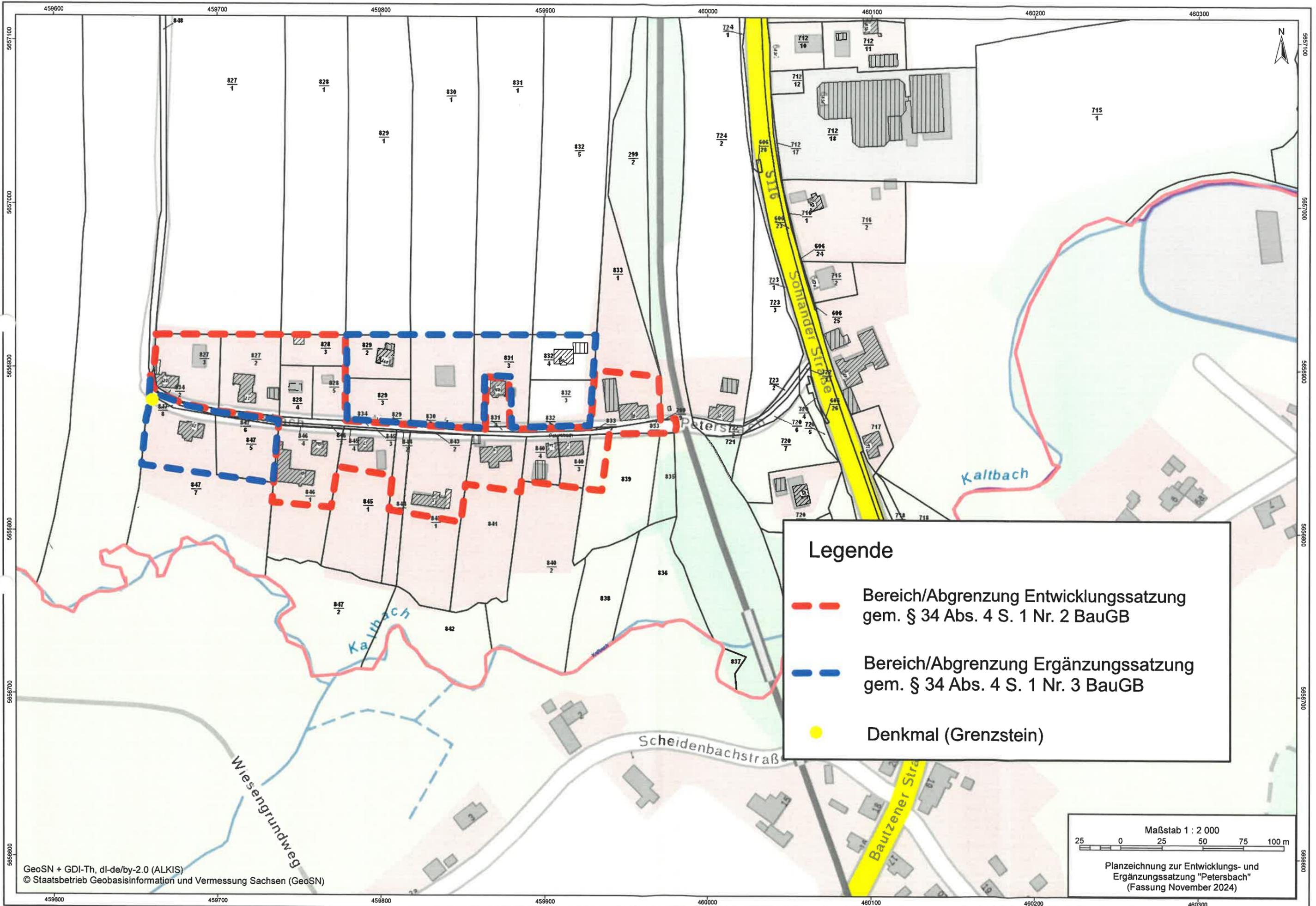
Legende

-  Bereich/Abgrenzung Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB
-  Bereich/Abgrenzung Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
-  Denkmal (Grenzstein)

Maßstab 1 : 2 000



Planzeichnung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Petersbach" (Fassung November 2024)



Legende

- - - Bereich/Abgrenzung Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB
- - - Bereich/Abgrenzung Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
- Denkmal (Grenzstein)

Maßstab 1 : 2 000

Planzeichnung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Petersbach" (Fassung November 2024)

**Stadt Schirgiswalde-Kirschau
Landkreis Bautzen**

Begründung

**zur Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung
des zum Innenbereich zu entwickelnden Außenbereiches
für das Gebiet der Ortslage Petersbach**

**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Petersbach“
(Fassung November 2024)
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB**

**Stadt Schirgiswalde-Kirschau
OT Schirgiswalde
Rathausstraße 4
02681 Schirgiswalde-Kirschau**

15. November 2024

Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

Für die Ortslage Petersbach der Stadt Schirgiswalde-Kirschau wurde im Jahr 1997 die Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des zum Innenbereich zu entwickelnden Außenbereiches für das Gebiet der Ortslage Petersbach aufgestellt. Diese wurde nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Im Wortlaut dieser Satzung wurde allerdings die vorhandene Bestandsbebauung nicht erwähnt. So dass z. B. die laut dieser Satzung festgelegten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zum Teil von den Bestandsgebäuden überschritten werden. Außerdem wird die in der Satzung festgelegte Grundflächenzahl (Flächenanteil eines Grundstücks, der überbaut werden darf) als zu gering erachtet.

Die Stadt Schirgiswalde-Kirschau möchte dies mit dieser Satzung korrigieren.

2. Örtliche Situation

Die ca. 2,7 ha große Fläche des Satzungsbereiches dient bereits als Wohnbaufläche (wobei ca. 1,6 ha im Bereich Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und ca. 1,1 ha im Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen). Bereits seit dem Jahr 1997 ist hierfür die Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des zum Innenbereich zu entwickelnden Außenbereiches für das Gebiet der Ortslage Petersbach aufgestellt (siehe Punkt 1. Anlass der Planaufstellung).



Die durch diese Satzung einzubeziehende Fläche ist durch die beiderseitig der Straße Petersbach angrenzende Wohnbebauung eindeutig geprägt und bildet so mit der vorhandenen Substanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde-Kirschau wird das Plangebiet der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Petersbach“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Petersbach“ befindet sich in der Ortslage Petersbach. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

827/2, 827/3, 828/3, 828/4, 828/5, 829/2, 829/3, 829/4, 830/2, 831/3, 831/4, 832/2, 832/3, 832/4, 833/2, 833/3, 834/1, 834/2, 840/3, 840/4, 843/2, 844/2, 845/3, 845/4, 846/3, 846/4, 847/5, 847/6, 847/8 der Gemarkung Schirgiswalde, sowie durch Teilflächen der Flurstücke 830/1, 833/1, 839, 841, 843/1, 844/1, 845/1, 846/1, 847/7 der Gemarkung Schirgiswalde

Begründung

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die in der Satzung zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend.

3. Planungsziele

Mit der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Petersbach“ (Fassung November 2024) für das Gebiet der Ortslage Petersbach wird die planungsrechtliche Grundlage nach § 34 BauGB geschaffen.

Als planerische Zielvorstellung der Stadt Schirgiswalde-Kirschau soll insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Struktur dieser Siedlung/der Ortslage Petersbach mit der lockeren Bebauung Bestandteil dieser Bauleitplanung werden.

4. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB

Die folgenden Punkte wurden bereits bei der Ertaufstellung der Satzung geprüft. Die diesbezüglichen Ausführungen erfolgen der Vollständigkeit halber.

4.1 Allgemeines

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Als bebauter Außenbereich ist eine Ansammlung von Gebäuden anzusehen, denen es an einem oder mehreren Kriterien des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ fehlt. Es kann sich bei dem bebauten Gebiet im Außenbereich um eine Streusiedlung oder eine typische Splittersiedlung handeln. Nur vereinzelte Gebäude reichen nicht aus, das Kriterium „bebaute Bereich im Außenbereich“ zu erfüllen. Es muss sich in der Regel um eine Ansammlung von Gebäuden handeln, die ein Mindestmaß an räumlicher Zuordnung haben und prägende Wirkung entfalten können. Nur ein gewisses städtebauliches Gewicht der bestehenden Gebäude vermag eine Weiterentwicklung zu einem Ortsteil zu gewährleisten.

4.2 Voraussetzungen

Voraussetzung für den Erlass einer Entwicklungssatzung ist ein bebauter Bereich, der für sich noch nicht das städtebauliche Gewicht eines Ortsteils erreicht hat, also eine Splittersiedlung. Die Anforderung „bebauter Bereich“ verlangt einen nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu bestimmenden Bebauungszusammenhang, eine aufeinanderfolgende, zusammengehörig und geschlossen erscheinende Bebauung. Dieser bebaute Bereich muss auch so viel Gewicht haben, dass er zum Innenbereich nach § 34 BauGB aufgewertet werden kann.

Hierzu kommt, dass die einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB muss die Entwicklungssatzung folgende weitere Voraussetzungen erfüllen:

- die Entwicklungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- durch die Satzung dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind und waren bereits bei der Ertaufstellung der Satzung im Jahre 1997 gegeben.

4.3 Planungsinhalt

Festgelegt wird in der Planzeichnung die im Zusammenhang bebaute Ortslage entsprechend den Ausweisungen der Bauflächen („W“) des Flächennutzungsplanes. Innerhalb der Teilflächen

Begründung

sind hinsichtlich der wesentlichen städtebaulichen Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche) durchweg homogene Strukturen gegeben, so dass mit Anwendung des Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprochen werden kann, und insofern kein Erfordernis gesehen wird, von ergänzenden Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB Gebrauch zu machen. Lediglich bei Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau gelten die in der Satzung enthaltenen Festsetzungen.

5. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

5.1 Allgemeines

Ergänzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB haben einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Grundlage. Mit Hilfe der Ergänzungssatzung können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu entwickelnden Innenbereich einbezogen werden.

Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht jedoch nicht aus, um die Einbeziehung in den Innenbereich zu begründen. Voraussetzung ist nach dem Willen des Gesetzgebers immer, dass die mit der Satzung beabsichtigte Entwicklung städtebaulich vertretbar ist und die aufgenommenen Flächen von der vorhandenen Bebauung geprägt werden. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nunmehr nach dem § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden. Diese Satzung dient jedoch nicht dazu, neue Baugebiete am Ortsrand zu entwickeln.

Dieses ist der Bebauungsplanung vorbehalten.

5.2 Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot

Ergänzungssatzungen müssen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Ein Vorhaben ist ansonsten dann zulässig, wenn

- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die Erschließung gesichert ist,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB Voraussetzung, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht nicht, wenn Ortsteile in die freie Landschaft hinein erweitert (fingerförmige Entwicklung) bzw. Bebauungsplangebiete abgerundet werden.

5.3 Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche

„Die Ergänzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.“

Begründung

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Anschluss bzw. gegenüber geschlossener Bebauung, dennoch derzeit im Außenbereich. Mit Ihrer Einbeziehung in den Innenbereich wird dieser sinnvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden.

Die Fläche ist von der in der näheren Umgebung vorhandenen und geplanten Nutzung her als zu einer Wohngebietsfläche zugehörig zu bewerten. Diesem Schutzanspruch entspricht auch die zukünftige Nutzung. Mit der Bebauung von Eigenheimen wird der Bereich sinnvoll ergänzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die Erschließung ist durch die Straße Petersbach gesichert.

Auf der Fläche der Satzung befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Sächsischem Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt. Durch die Ergänzung entsteht keine Fehlentwicklung, die den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde.

„Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.“

Städtebauprojekte nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer bebaubaren Fläche von weniger als 2,0 ha) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen.

„Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Grundlage für NATURA 2000 sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – sog. Fauna-Flora-Habitat-(FFH-) Richtlinie sowie die Richtlinie 79/409 EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – sog. Vogelschutzrichtlinie.

5.4 Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen

Der Gesetzgeber gestattet es der Gemeinde, nach § 34 Abs. 5 BauGB für die Ergänzungsflächen aus städtebaulichen Gründen erforderliche einzelne Festsetzungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Schirgiswalde-Kirschau bei Wahrung des Ortsbildes im betroffenen Ortsbereich und zur Einbindung in die vorhandene Umgebung Gebrauch. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die Satzung dient, wie beschrieben verhältnismäßig unkompliziert, der Wohnbaulandbereitstellung. Deshalb wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Ortsrandbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben. Deshalb wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,2 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der angrenzenden Bebauung und sichert eine der Ortsrandlage angemessene und ländlich-ortstypische (geringe) bauliche Dichte. Die zulässige Grundfläche setzt auch den Rahmen für den quantitativ größtmöglichen Eingriff in den Boden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Wohngebäude ist in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze entlang der Verkehrsfläche sowie der Grenze der Abrundung des Innenbereiches der Ortslage Petersbach (Abstand 5,00 m) wurde so festgesetzt, dass sie den notwendigen Mindestabstand sichert. Die Bebauungstiefe wurde mit 50 m südlich und nördlich der Straße Petersbach festgesetzt.

Begründung

5.5 Grünordnung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 1,1 ha ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPPflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen.

Für Gehölzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden.

Für den Bereich der Entwicklungssatzung werden keine Festsetzungen zum Ausgleich getroffen. Da es sich im Entwicklungsbereich überwiegend um bebaute Grundstücke im Außenbereich handelt, die mit Hilfe der Satzung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ definiert werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen hierfür nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus § 1a BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind...“.

5.6 Versorgung und Entsorgung

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sehen vor, dass im Bereich einer Ergänzungssatzung die Erschließung grundsätzlich gesichert sein muss. Das Ergänzungsgebiet ist an die ortsübliche öffentliche Erschließung angebunden.

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Petersbach als öffentliche Erschließungsstraße.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch die Kreiswerke Bautzen.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist gesichert durch Hydranten und den angrenzenden Kaltbach.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert durch den Abwasserzweckverband „Obere Spree“.

Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser kann schadlos auf dem Grundstück breitflächig versickert werden. Diese Versickerung bedarf keiner gesonderten wasserrechtlichen Gestattung.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach Leitungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gesichert.

6. Verfahren

Bei der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren).

Der Stadtrat hat am 11.04.2024 die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 10.10.2024 bis einschließlich 12.11.2024 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2024 (versandt mit E-Mail vom 09.10.2024. Zur Stellungnahme aufgefordert.

Begründung

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Schirgiswalde-Kirschau, 15.11.2024



Sven Gabriel
Bürgermeister