

**Gemeinde Schmölln-Putzkau
Landkreis Bautzen**

Entwicklungssatzung

„Hübelschenkhäuser“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch

Entwurf

Begründung

Stand: 14.06.2019

Aufsteller:

Gemeinde Schmölln-Putzkau
Schulweg 1
01877 Schmölln-Putzkau

Planverfasser:

GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Telefon: 035 94 – 7111-0
Telefax: 035 94 – 7711-11
E-Mail: info@schmoelln-putzkau.de

Telefon: 03594 77 78 27
Telefax: 03594 74 57 64
E-Mail: guenther@gli-plan.de

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Entwicklungssatzung „Hübelschenkhäuser“	Entwurf vom 14.06.2019 Begründung
--	--	--------------------------------------

INHALTSVERZEICHNIS

1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	ZIEL UND ZWECK DER ENTWICKLUNGSSATZUNG	3
3	VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ERSTELLUNG DER ENTWICKLUNGSSATZUNG	4
4	SATZUNGSGEBIET UND ÖRTLICHE SITUATION.....	5
5	ERSCHLIEßUNG	6
6	SCHUTZGEBIETE / -OBJEKTE	6
7	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	7
8	ORTSTEIL GEMÄß § 34 ABS. 4 NR. 2 BAUGB.....	8
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	9

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Entwicklungssatzung „Hübelschenkhäuser“	Entwurf vom 14.06.2019 Begründung
--	--	--------------------------------------

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Auf zu beachtende weitere Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2 Ziel und Zweck der Entwicklungssatzung

Die Gemeinde Schmölln-Putzkau beabsichtigt mit der Satzungsaufstellung die historisch gewachsene Splittersiedlung um die „Hübelschenke“, welche nunmehr aus 19 mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Grundstücken besteht, als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, um Klarheit über die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben innerhalb der bestehenden bebauten Bereiche zu schaffen.

Mit der nutzungskonformen Darstellung des Ortsteils Hübelschenkhäuser im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischbauflächen, liegt die rechtliche Grundlage für die Entwicklungssatzung vor.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde ist überwiegend in den zentralen Ortslagen Schmölln und Putzkau vorgesehen, aber auch in den Ortsteilen, insbesondere in baulich geprägten Bereichen, soll Ersatzbebauung bei verschlissener Bausubstanz und Nachverdichtung erfolgen.

Deshalb sollen die bebauten Bereiche im Außenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dargestellt werden.

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Entwicklungssatzung „Hübelschenk Häuser“	Entwurf vom 14.06.2019 Begründung
--	---	--------------------------------------

3 Voraussetzungen für die Erstellung der Entwicklungssatzung

Die materielle Voraussetzung zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Die Gemeinde kann durch Satzung, bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Diese Voraussetzung liegt für das Gebiet im Ortsteil Hübelschenk Häuser vor.

Für die Aufstellung der Satzung ist Voraussetzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben, da innerhalb des Satzungsgebietes nur Lücken, die bereits baulich vorgeprägt sind geschlossen werden und/oder Ersatzneubauten von Gebäuden innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur erfolgen.

Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Satzung, 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 Satzung 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 Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind gegeben.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 31.08.1999

4 Satzungsgebiet und örtliche Situation

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien von 2002 gehört Putzkau zum Naturraum Hügelland, zur Naturraumeinheit Westlausitzer Hügel- und Bergland und zur Landschaftseinheit Nordwestlausitzer Hügelland, welches das Nordwestlausitzer Bergland umgibt.

Die Gemeinde Schmölln-Putzkau befindet sich im Süden des Landkreises Bautzen.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortlage Putzkau. Es liegt an einem ehemaligen Handelsweg, an welchem sich um die Hübelschenke eine Siedlung entwickelte, vormals mit Ausspanne, später mit Sägewerk und mehreren Wohn-/Stallhäusern und Scheunen.

Die Siedlung ist nach wie vor ländlich geprägt mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern, Wohn-/Stallhäusern, Scheunen und dem Gebäude der ehemaligen Hübelschenke sowie großflächigen Haus- und Nutzgärten und einer intensiven Durchgrünung. Die Nutzungen der Flächen zielen auf eine Mischgebietsnutzung ab.

Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, siehe auch Punkt 3.

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst die Flurstücke 574/2, 578a, 579a, 580a, 583a, 585/1 und 598 der Gemarkung Oberputzkau vollständig sowie die Flurstücke 540/1, 542/1, 545/1, 545/2, 546, 549a, 551a, 572/2, 576/2, 574/3, 586/1, 590a, 598a, 631, 1005 und 1006/5 der Gemarkung Oberputzkau teilweise und ist auf dem Lageplan, welcher Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Entwicklungssatzung „Hübelschenk Häuser“	Entwurf vom 14.06.2019 Begründung
--	---	--------------------------------------

5 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist über die Schenkhäuserstraße gesichert.

Die stadttechnische Erschließung kann gesichert werden.

Die Leitungsträger werden in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen und können ihre Stellungnahme zum Vorhaben abgeben. Die Hinweise zur Erschließung werden 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 ist über die vorhandene öffentliche Straße gewährleistet.

6 Schutzgebiete / -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG sind im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

In der Siedlung Schenkhäuser befinden sich Schutzobjekte gemäß SächsDSchG:

- Grenzstein Schenkhäuserstraße (zwischen Niederneukirch und Oberputzkau)
- Wohnstallhaus und Scheune eines Zweiseithofes, Schenkhäuserstraße 8
- Wohnstallhaus, Schenkhäuserstraße 15
- Wohnstallhaus und Scheune eines Winkelhofes, Schenkhäuserstraße 16
- Gasthof „Hübelschenke“ über winkligem Grundriss und Scheunenbau, Schenkhäuserstraße 17
- Wohnhaus, Schenkhäuserstraße 25
- Wohnstallhaus und Scheune eines Zweiseithofes, Schenkhäuserstraße 25

An das Plangebiet grenzt umlaufend das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberlausitzer Bergland“. Das LSG und/oder Teile des LSG werden nicht vom Geltungsbereich der Satzung vereinnahmt.

Die Streuobstwiesen sind Geschützte Biotop gemäß SächsNatSchG.

Südöstlich des Geltungsbereiches, außerhalb des Satzungsgebiets, befindet sich das Flächennaturdenkmal „Hübelschenmoor“.

Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das FND „Hübelschenmoor“ befindet sich im FFH-Gebiet „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ außerhalb des Satzungsgebiets.

Weitere Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. SächsNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Entwicklungssatzung „Hübelschenk Häuser“	Entwurf vom 14.06.2019 Begründung
--	---	--------------------------------------

7 Umweltverträglichkeit

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst eine historisch gewachsene Splitter-siedlung, welche durch ländliche Bebauung, starke Durchgrünung und Mischnutzung geprägt ist.

Auf den großzügig geschnittenen Grundstücken sind, neben der lockeren Bebauung, teils strukturreiche Haus- und Nutzgärten sowie Streuobstwiesen angelegt, welche durch Weideflächen, intensiv genutztes Grünland, artenreiche Wiesenflächen und Feldgehölzhecken ergänzt werden.

Großkronige Laubbäume dominieren das Ortsbild. Standortfremde Gehölze sind auch hier in geringer Anzahl zu finden.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist gering. Je nach Nutzungsgrad sind die Freiflächen vorbelastet, teils mit Nährstoffen sowie mechanisch.

Intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen grenzen an den Geltungsbereich an.

Der Biotopwert des Geltungsbereiches liegt im geringen bis mittleren Bereich. Bezüglich Landschaftspflege und Naturschutz handelt es sich um Flächen mit Bedeutung als Lebensraum in den Siedlungen für den Erhalt weit verbreiteter Arten der Kulturlandschaft und das Landschaftsbild, es sind ungefährdete Biotoptypen.

Der Wert der Streuobstwiesen ist höher. Die Streuobstwiesen sind Rast- und Nahrungsbiotop für Vogelarten, haben Bedeutung für Biotopvernetzung und Landschaftsbild und sind daher schützenswert.

Die Realisierung von geplanten Bauvorhaben wie der Lückenschluss mit Gebäuden und/oder der Ersatzneubauten von Gebäuden stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 2 SächsNatSchG dar.

Dieser Eingriff bedeutet:

- den Verlust der Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna (Zerschneidung von Lebensräumen),
- 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 die Eingriffe werden Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Vorhandene Gehölze und Gehölzflächen sind zwingend zu erhalten.

Für Eingriffe durch die bereits vorhandene Bebauung besteht kein Ausgleichsbedarf, da der Eingriff bereits vor Aufstellung der Satzung stattgefunden hat.

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Entwicklungssatzung „Hübelschenk Häuser“	Entwurf vom 14.06.2019 Begründung
--	---	--------------------------------------

8 Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Mit der Satzung wird die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB angestrebt. Das Vorhaben kommt der ständigen Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde Schmölln-Putzkau, vor allem durch junge Familien, entgegen und wirkt sich letztendlich positiv auf die Einwohnerzahl der Gemeinde und das Verbleiben junger Familien aus.

Durch die vorliegende Entwicklungssatzung wird der bebaute Bereich im Außenbereich der Siedlung Hübelschenk Häuser als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

In der Satzung wurden dazu die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst die Flurstücke 574/2, 578a, 579a, 580a, 583a, 585/1 und 598 der Gemarkung Oberputzkau vollständig sowie die Flurstücke 540/1, 542/1, 545/1, 545/2, 546, 549a, 551a, 572/2, 576/2, 574/3, 586/1, 590a, 598a, 631, 1005 und 1006/5 der Gemarkung Oberputzkau teilweise.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 (1) festgesetzten Bereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der umgebenden Bebauung. Wohnhäuser sind in offener Bauweise zu errichten. Die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Stellung der Gebäude sind ebenfalls der umgebenden Bebauung anzupassen.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

Für den baulichen Eingriff, im Zuge einer Neubebauung sowie einer baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden, ist zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft je angefangene 50 m² überbaute Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt. Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Als Obstgehölz sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 34 in Verbindung mit § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Entwicklungssatzung „Hübelschenkhäuser“	Entwurf vom 14.06.2019 Begründung
--	--	--------------------------------------

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die o.g. Festsetzung (§ 4) umzusetzen.

Mit diesen Festsetzungen 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 Art der der baulichen Nutzung sowie zum Ausgleich bleibt der ländliche Charakter des Ortsteils erhalten.

Der Biotopwert der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Die Flächen werden ihrer Funktion bezüglich Landschaftspflege und Naturschutz weiterhin gerecht.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Entwicklungssatzung wird die Splittersiedlung Hübelschenkhäuser zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Schmölln-Putzkau erklärt.

Die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen 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 Ortsteils erfolgt ausgehend vom öffentlichen Straßenraum der Hübelschenkhäuserstraße aus.

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

Zusammenfassend wird mit der Satzung ein Ortsteil der Gemeinde festgesetzt, in welchem eine geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich, im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes, die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zur Bebauung im Sinne eines Mischgebiets ermöglicht. Mit dieser Satzung wird 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 der Planung entsprochen.

Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

Anlage:

Bestandsplan Luftbildaufnahme (Geoportal Sachsen 2014)

