

**Planunterlagen**  
**zur**  
**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“**  
**der Gemeinde Rietschen**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

- 1 - Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen Teil (B) mit  
Verfahrensvermerken**
- 2 - Begründung mit Anhang**

## **2- Begründung mit Anhang**

**KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„ORTSTEIL DAUBITZ“  
der Gemeinde Rietschen**

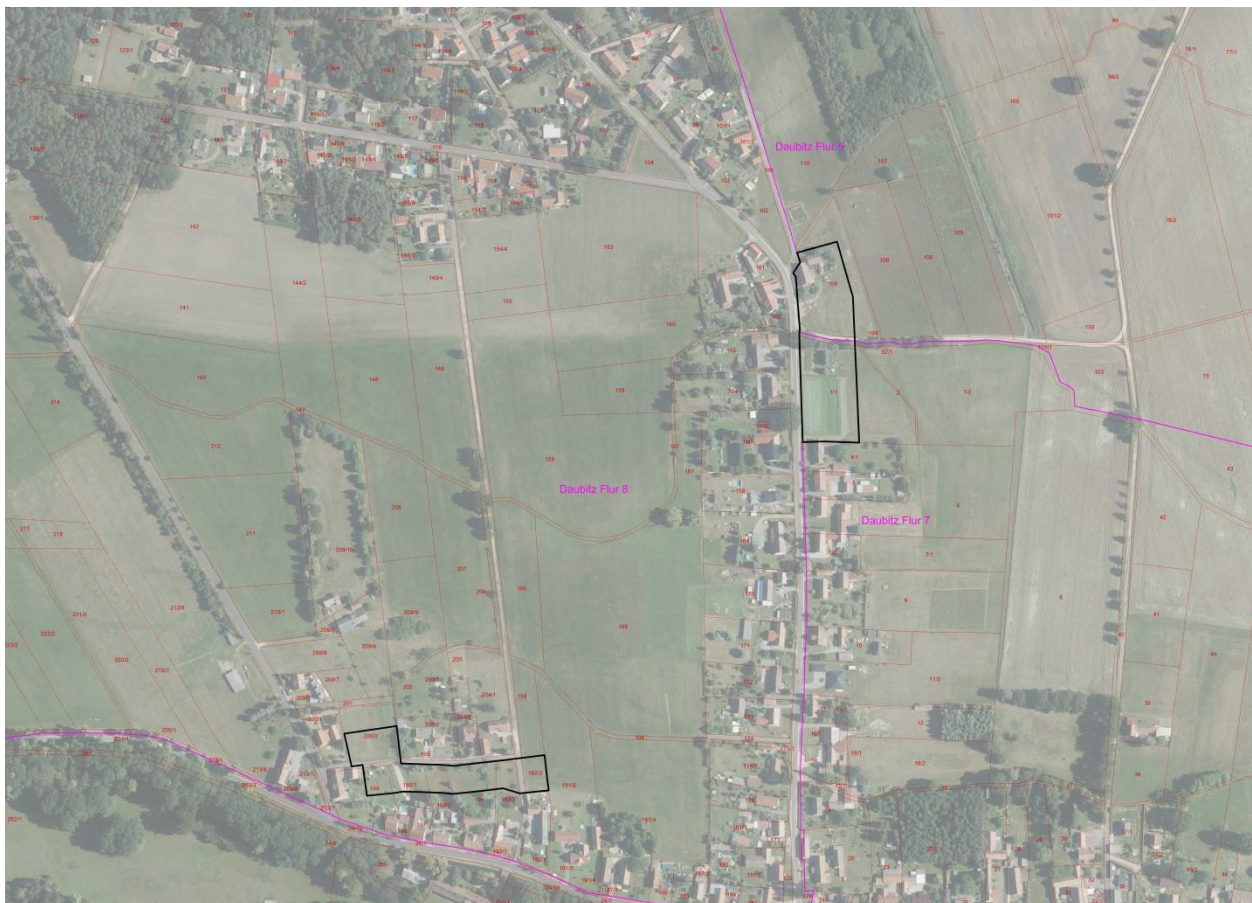
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

Landkreis Görlitz

Gemeinde Rietschen

**BEGRÜNDUNG**

vom 14.02.2024



*Abb.: 1: Lage der Teilflächen des Satzungsgebietes in der Gemeinde Rietschen, OT Daubitz*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Plangrundlage .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Planungsbindungen.....</b>	<b>6</b>
4.1 Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien.....	6
4.2 Landesentwicklungsplan.....	6
4.3 Flächennutzungsplan.....	7
<b>5. Lage, Abgrenzung und Bestandsbeschreibung des Satzungsgebietes .....</b>	<b>7</b>
5.1 Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) .....	9
5.2 Einbeziehung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).....	10
<b>6. Umwelt- und Landschaftsschutz .....</b>	<b>11</b>
6.1 Bestandsbeschreibung .....	11
6.2 Schutzgebiete und Biotope .....	12
6.3 Wald.....	13
6.4 Boden und Geologie .....	14
6.5 Hydrologische Verhältnisse .....	14
6.6 Natürliche Radioaktivität.....	14
6.7. Denkmalschutz / Archäologie.....	16
6.8. Immissionsschutz.....	17
6.9. planbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Kompensationsmaßnahmen .....	17
<b>7. Erschließung .....</b>	<b>18</b>
7.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	18
7.2 Medien.....	18
7.3 Niederschlagswasser / Grundwasser .....	19
7.4 Abfallentsorgung .....	19
<b>8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen .....</b>	<b>20</b>
<b>9. Grenz- und Vermessungspunkte (Liegenschaften) .....</b>	<b>20</b>
<b>10. Begründung zu den Textliche Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>20</b>
<b>11. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung.....</b>	<b>22</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<i>Abb. 1: Lageplan der Teilflächen des Satzungsgebietes .....</i>	<i>8</i>
<i>Abb. 2: Fläche der Klarstellungssatzung .....</i>	<i>9</i>
<i>Abb. 3: Fläche des Bereiches der Einziehungssatzung .....</i>	<i>10</i>
<i>Abb. 4: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotop im Ortsteil Daubitz .....</i>	<i>12</i>
<i>Abb. 5: Darstellung der Grenzen der NATURA2000 Gebiete (SPA und FFH) im Ortsteil Daubitz .....</i>	<i>13</i>
<i>Abb. 6: Darstellung der Waldflächen im Ortsteil Daubitz .....</i>	<i>13</i>
<i>Abb. 7: Darstellung der Denkmale im Ortsteil Daubitz .....</i>	<i>16</i>

## **Anlagenverzeichnis**

Anhang 1 zur Begründung: Luftbild mit Plangebiet; Maßstab 1: 2.500

Anhang 2 zur Begründung: Darstellung der Bauflucht für die Teilfläche 2

## 1. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

### Landesrecht

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S.503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtung weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Verfahren nach dem BauGB

Ziel und Zweck der Klarstellungs- und Einziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“ der Gemeinde Rietschen ist es,

- die Grenzen des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch die Ergänzung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einziehung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen.

Die Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

Mit der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Gemeinde Rietschen, Ortsteil Daubitz entsprechende städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dies betrifft die Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit von bestehenden Baulücken sowie die Schaffung von Baurecht für derzeitige Außenbereichsflächen.

Mit der Einziehungssatzung sollen die Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt sind. Es sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich in Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Arrondierung von Flächen des Siedlungsrandes der Ortschaft Daubitz ist städtebaulich verträglich und trägt dem Wunsch nach Wohnen in einer ländlich geprägten Umgebung Rechnung.

Mit der Satzung sollen Flächen für die Errichtung von max. 10 Wohngebäuden geschaffen werden.

Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB vorliegen. Es sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB anzuwenden.

In der Klarstellungs- und Einziehungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Der Klarstellungs- und Einziehungssatzung ist entsprechend § 2 a Satz 2 Nr.1 BauGB eine Begründung, in der Angaben zum Stand des Verfahrens, zu den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sowie zum naturschutzrechtlichen Eingriff und dem Umgang damit in der Abwägung sowie zum Ausgleich darzulegen sind, beizufügen. Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Umweltprüfung ist, wie auch der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entbehrlich; § 4 c 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.

### Aufstellungsverfahren nach dem BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Rietschen beschloss am \_\_.\_\_.2024 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ortsteil Daubitz".

## 3. Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet der Katasterbestand mit amtlichen Liegenschaftskatasterinformationen, welcher von der Gemeinde Rietschen bereitgestellt wurde. Eine Vermessung des Plangebietes gibt es nicht. Grundlage für die Darstellungen bildeten das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, die ALK Daten der Gemeinde Rietschen und die Vor-Ort-Besichtigung im März 2022.

Die Satzung ist im Maßstab 1: 2.500 ausgefertigt.

## 4. Planungsbindungen

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind

- im Landesentwicklungsplan Sachsen der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013 (LEP 2013),
- in der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien, Stand: 26. Januar 2023 (In-Kraft-Treten am 26.10.2023) dargestellt.

### 4.1 Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

In der Raumnutzungskarte sind Teilflächen des Ortsteils Daubitz als Vorranggebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen.

In der Karte „Großräumig übergreifender Biotopverbund und regionale Grünzüge“ werden Teilflächen dem Vorranggebiet Retentionsraum und Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz zugeordnet.

In der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept sind für Teile des Ortsteils Daubitz folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

- besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung von Arten, ihren Lebensgemeinschaften und Lebensräumen
  - A 1 – Erhaltung wertvoller Biotoptypen
  - A 2 – Erhaltung unzerschnittener verkehrsarmer Räume
- besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Bodens
  - B 2 – Erhaltung des hohen Filter- und Puffervermögens von Böden
  - B 4 – Schutz vor Winderosion
- besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Wasserhaushaltes
  - W 5 – Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche
- besondere Anforderungen an Schutz / Verbesserung von Klima und Luft
  - K 1 – Erhaltung von Räumen mit hohem Freiflächensicherungsbedarf

### 4.2 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Rietschen zählt laut Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) zu den Gemeinden im ländlichen Raum (Karte 1 – Raumstruktur) ohne zentralörtliche Einstufung. Dementsprechend kann die Gemeinde Ausweisungen zum Wohnbauflächenbedarf im Hinblick auf ihre gemeindliche Eigenentwicklung treffen.

Im Landesentwicklungsplan sind folgende Ziele der Raumordnung relevant:

- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.



### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rietschen verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 34 Abs.5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es eine grundsätzliche Voraussetzung zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB), dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Dies trifft auf die Satzungsflächen zu, wenn der Geltungsbereich durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und vollständig erschlossen bzw. erschließbar ist. Dazu ist nicht zwingend erforderlich, dass die Satzung aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt wird.

Aufstellungsverfahren zum FNP der Verwaltungsgemeinschaft Rietschen (Chronologie)

- Aufstellungsbeschluss FNP durch die Gemeinde Kreba-Neudorf: 01.04.2001
- Aufstellungsbeschluss FNP durch die Gemeinde Rietschen: 03.07.2007
- Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 Abs. 4 BauGB: 23.08.2011
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung Gemeinde Rietschen: 08.11.2011
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung Gemeinde Kreba-Neudorf: 10.11.2011
- Beschluss zur Wiederaufnahme des FNP-Verfahrens durch Gemeinde Rietschen: 31.05.2021
- Beschluss zur Wiederaufnahme des FNP-Verfahrens durch Gemeinde Kreba-Neudorf: 21.08.2023
- Beschluss zur Wiederaufnahme des FNP-Verfahrens durch Gemeinschaftsausschuss der VG: 22.08.2023
- Beschluss der Gemeinde Rietschen zur Aufhebung des FNP-Aufstellungsbeschlusses vom 03.07.2007 sowie der Aufhebung des FNP-Wiederaufnahmebeschlusses vom 31.05.2021: 27.11.2023
- Beschluss der Gemeinde Kreba-Neudorf zur Aufhebung des FNP-Aufstellungsbeschlusses vom 01.04.2001 sowie der Aufhebung des FNP-Wiederaufnahmebeschlusses vom 21.08.2023: 18.12.2023
- Beschluss der Gemeinde Rietschen zur Neuaufstellung des FNP für das Verwaltungsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft Rietschen – Kreba-Neudorf: 27.11.2023
- Beschluss der Gemeinde Kreba-Neudorf zur Neuaufstellung des FNP für das Verwaltungsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft Rietschen – Kreba-Neudorf: 18.12.2023

### 5. Lage, Abgrenzung und Bestandsbeschreibung des Satzungsgebietes

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“ befindet sich im Ortsteil Daubitz, welcher seit dem 15. März 1992 zur Gemeinde Rietschen zählt. Die Entfernung zur Ortschaft Rietschen beträgt ungefähr 2 km (westlich gelegen). Daubitz ist aus Richtung Rietschen über die Rothenburger Straße (K8413), welche in die Dorfstraße übergeht, zu erreichen. Südlich der Ortschaft fließt der Weiße Schöps.

#### Siedlungsstruktur von Daubitz

Daubitz ist ein Straßenangerdorf, das ursprünglich von Sorben angelegt und im 12. und 13. Jahrhundert von Deutschen Siedlern umgestaltet und erweitert wurde. Etwa in dieser Zeit entstand am westlichen Ende von Daubitz ein Rittergut mit Schloss und Mühle. Bereits relativ früh existierte in Daubitz eine Schule. Sie ist für das Jahr 1589 belegt. Die für das Jahr 1409 urkundlich erwähnte Kirche zu Daubitz wurde 1651 gegen eine Holzfachwerkkirche ersetzt, die 1714 einen Turm erhielt. Die auffällige Kirche wurde 1911 geschlossen und in den Jahren 1914 bis 1916 gegen die heutige steinerne St.-Georgs-Kirche ersetzt.

#### Bebauung

Das Bild des dörflich geprägten Straßenangerdorfes wird durch Winkel-, Drei- und Vierseithöfe entlang der Dorfstraße, der Alten Muskauer Straße sowie des Neu Daubitzer Weges geprägt. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude stehen giebel- sowie traufständig zur Straße. Die kennzeichnende Dachform ist das Satteldach mit einer mittleren Dachneigung von ca. 45 Grad.

Das Satzungsgebiet setzt sich aus 2 Teilflächen zusammen, welche städtebaulich eine freie Fläche entlang der Alten Muskauer Straße und des Neu Daubitzer Weges sowie eine freie Fläche im Südwesten der Ort-

schaft (zwischen bestehender Bebauung) einbeziehen und nachfolgend aufgeführte Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken beanspruchen.

Teilfläche 1	Teilfläche 2
Daubitz Flur 8 Flurstück 156 (Teilfläche)	Daubitz Flur 5 Flurstück 104 (Teilfläche)
Daubitz Flur 8 Flurstück 192/2 (Teilfläche)	Daubitz Flur 5 Flurstück 109 (Teilfläche)
Daubitz Flur 8 Flurstück 193/2 (Teilfläche)	Daubitz Flur 7 Flurstück 1/1 (Teilfläche)
Daubitz Flur 8 Flurstück 194 (Teilfläche)	Daubitz Flur 7 Flurstück 52/1 (Teilfläche)
Daubitz Flur 8 Flurstück 195 (Teilfläche)	
Daubitz Flur 8 Flurstück 196/1 (Teilfläche)	
Daubitz Flur 8 Flurstück 196/2 (Teilfläche)	
Daubitz Flur 8 Flurstück 199 (Teilfläche)	
Daubitz Flur 8 Flurstück 200/2 (Teilfläche)	

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab M 1:2.500.

Die zwei Teilflächen werden im Folgenden beschrieben.

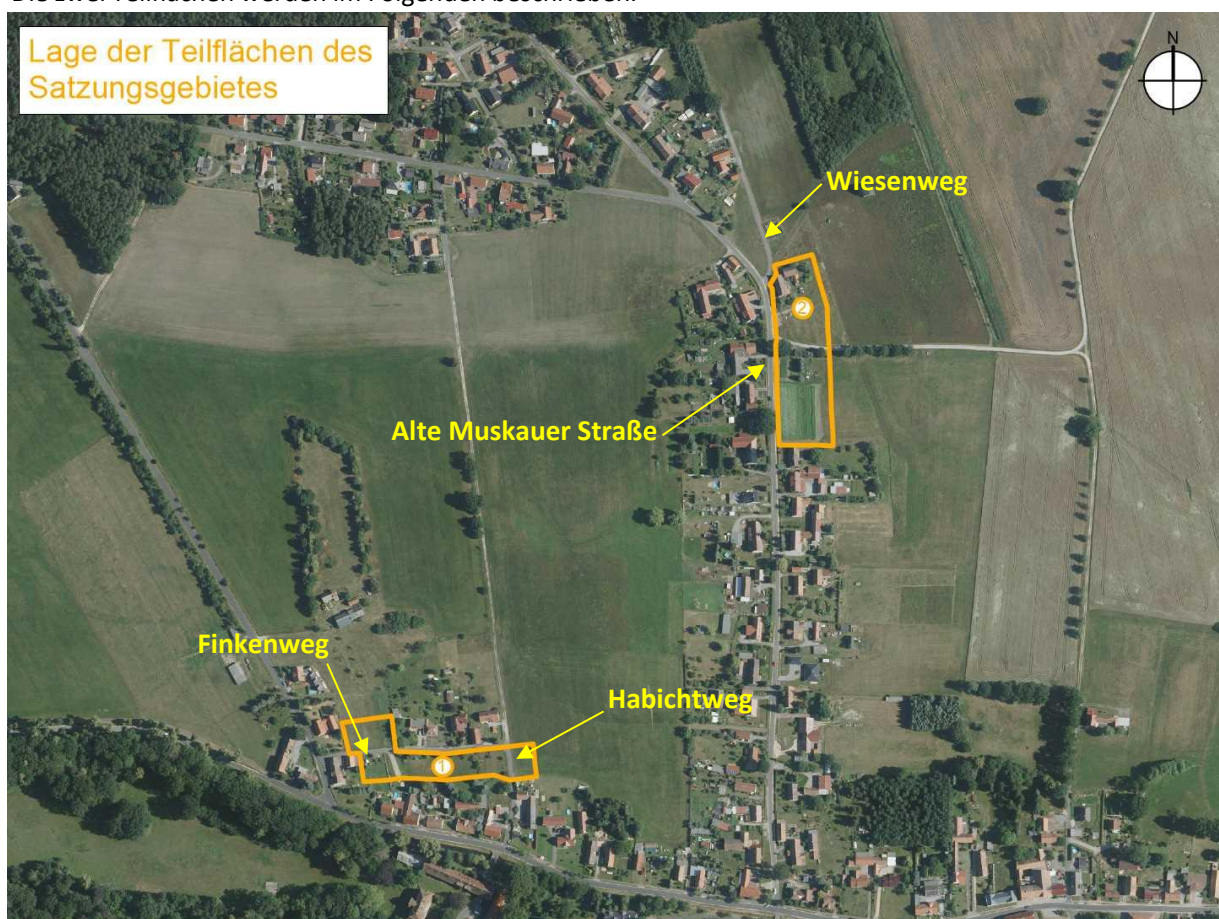


Abb. 1: Lageplan der Teilflächen des Satzungsgebietes (Quelle Luftbild: Geoportal Landkreis Görlitz)

### **Teilfläche 1 - Klarstellung:**

Teilfläche 1 befindet sich an der südwestlichen Grenze von Daubitz und umfasst ein Areal von 5.800 m<sup>2</sup>, welches vom Finken- und Habichtsweg gequert wird. Diese Wege dienen auch zur zukünftigen Erschließung. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Grundstücke werden zum Wohnen genutzt. Im Bestand sind die Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise gebaut und weisen Sattel- und Walmdächer auf. Gegenwärtig werden die Flächen der Teilfläche 1 der Satzung als Grünland bzw. Acker genutzt.

### **Teilfläche 2- Einbeziehung:**

Teilfläche 2 liegt im nordöstlichen Bereich von Daubitz, an der Alten Muskauer Straße und umfasst ein Areal von ca. 8.440 m<sup>2</sup>. Die Alte Muskauer Straße dient der zukünftigen Erschließung.

Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Grundstücke werden zum Wohnen genutzt. Im Bestand sind die Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise gebaut und weisen Satteldächer auf. Gegenwärtig werden die Flächen der Teilfläche 2 der Satzung als Grünland bzw. Acker genutzt.

### **5.1 Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)**



Abb. 2: Fläche der Klarstellungssatzung

Die Satzung setzt die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich fest und hat somit deklaratorischen Charakter. Die Abgrenzung erfolgt entlang von Flurstücken oder direkt hinter der bestehenden Bebauung. Einzelne Baulücken werden in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Die Fläche des Klarstellungsbereiches hat im Gesamten eine Größe von ca. 0,58 ha.

Die Teilflächen des Geltungsbereiches der Satzung dienen der Allgemeinheit nicht als Erholungslandschaft wie sie der Außenbereich definiert.

Der Bebauungszusammenhang der einzelnen Teilflächen mit der umgebenden Bebauung und somit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Flächen der Klarstellung ist gegeben, wenn man die geringen Breiten der Einzelflächen bzw. die umgebende und angrenzende Bebauung berücksichtigt. Die Lücken stellen keine natürlichen Grenzen, wie Geländesprünge, Gräben, Dämme, Hecken oder Gehölze dar, welche den Eindruck vermitteln könnten, dass der Zusammenhang der Bebauung unterbrochen ist.

## 5.2 Einbeziehung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind sowie die Vereinbarung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

Ziel der Satzung ist es, für die Einbeziehungsfläche erstmalig Baurecht zu schaffen. Es sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

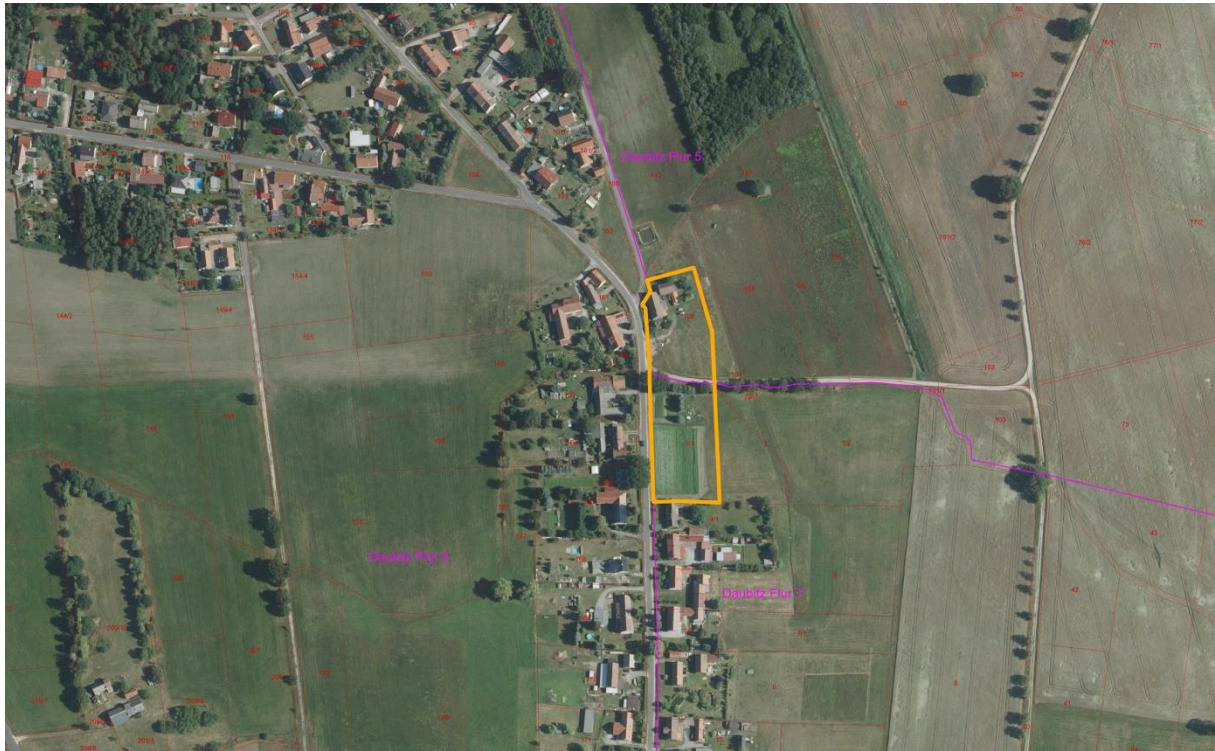


Abb. 3: Fläche des Bereiches der Einbeziehungssatzung

Die Flächen des Einbeziehungsbereiches stellen ein größeres Areal dar, welche im Wesentlichen als Wiesen- und Ackerflächen genutzt werden.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ermöglicht die Ausschöpfung des Wohnbaupotentials der Gemeinde Rietschen ohne unzumutbare Belastungen für die freie Landschaft und den Naturraum. Durch die Ausnutzung von Innenbereichsgrundstücken wird dem Grundsatz der Entwicklung von Innenbereichsflächen vor Außenbereichsflächen Rechnung getragen.

Innerhalb der Satzungsfläche – Teilfläche 2 soll sich die Neubebauung an der bestehenden Bebauung orientieren. Dazu zählt die Flucht der Hauptgebäude (siehe Anhang 2). Weiterhin soll die Dachform (Satteldach) im gesamten Satzungsgebiet beachtet werden.

Detaillierte baurechtliche Festsetzungen als die unter Pkt. 10 erläuterten, werden in der Satzung nicht getroffen, da keine städtebauliche Überregulierung erfolgen soll und im Rahmen der Baugenehmigungserteilung das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB geprüft und beurteilt wird.

## 6. Umwelt- und Landschaftsschutz

### 6.1 Bestandsbeschreibung

Der überwiegende Teil der Flächen (mit Ausnahme der Flächen mit Bestandsbebauung), welche sich innerhalb des Satzungsgebietes befinden, sind Grünland- und Ackerflächen.

Die bereits bebauten Flächen oder anderweitig befestigten und versiegelten Bereiche innerhalb des Satzungsbereiches bedürfen nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Anders verhält es sich bei den Einbeziehungsf lächen (Ergänzungsf lächen). Für diese Flächen sind die Eingriffsregelungen des § 1a BauGB sowie die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) anzuwenden.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Situation des Naturhaushalts der einzelnen Teilflächen anhand seiner Bestandteile nach § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB vor und nach der Umsetzung der Planung eingeschätzt.

Bestandteile des Naturhaushalts (§ 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	Beschreibung	Unterschied Bestand/Planung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Im Bereich des Plangebietes sind aufgrund der teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker und Grünland) keine wertvollen Lebensräume von Pflanzen/Tieren oder eine umfangreiche Artengemeinschaft zu erwarten. Die bestehenden Wohnbauflächen sind an den Grundstücksgrenzen meist mit standortfremden Gehölzen eingegrünt.  Die Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen bedeutet differenziertere Lebensräume und in Bezug auf die festgesetzten Ausgleichspflanzungen eine Steigerung der standortheimischen Artenvielfalt.	Mittlere Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Der Boden wird während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stark mechanisch und durch Düngung beeinträchtigt. Weiterhin werden Baulücken innerhalb der Bestandsbebauung genutzt. Die Umwandlung in Wohngrundstücke mit Gärten und Freiflächen führt zu einer anteiligen Versiegelung des Plangebietes, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	Mittlere Beeinträchtigung
Wasser	In den Teilflächen der Satzung sind keine Gewässer vorhanden. Südlich der Teilfläche 1 verläuft der Daubitzer Dorfgraben sowie der Weiße Schöps. Daher sind die Flächen südlich der Dorfstraße (K8413) als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Planflächen selbst sind frei von Restriktionen. Die Umwandlung in Wohngrundstücke mit Gärten und Freiflächen führt zu einer anteiligen Versiegelung des Plangebietes.	Geringe Beeinträchtigung
Luft und Klima	Gegenwärtig sind im Plangebiet und in der Umgebung landwirtschaftliche Emissionen vorhanden. Im Zuge der Planumsetzung werden die rückwärtigen zum Außenbereich gerichteten Grundstücksflächen durch Hecken und Bäume begrünt. Dadurch findet eine Abgrenzung der Wohnbebauung zu den jeweiligen Emissionen der angrenzenden Landwirtschaftsflächen statt. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung und der zeitlich versetzten Errichtung neuer Häuser sind keine markanten Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	Geringe Beeinträchtigung
Landschaft und Landschaftsbild	Die Plangebietsflächen werden als Wohnstraße mit Freiflächen wahrgenommen. Die Errichtung weiterer Wohngebäude an den Straßen, deren Höhe und Gestaltung sich am Bestand orientiert, wirkt sich nicht negativ auf das Landschaftsbild aus.	Mittlere Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bzw. von Grünflächen zugunsten einer Wohnnutzung führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Boden, der durch Festsetzungen minimiert und durch Pflanzfestsetzungen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert wird.	Mittlere Beeinträchtigung

Zusammenfassend sind durch die Planung, aufgrund des teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Charakters des Plangebietes, geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB zu erwarten.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichmaßnahmen (siehe Pkt. 13) kann der Eingriff in Natur und Landschaft verringert werden.

## 6.2 Schutzgebiete und Biotope

In der Ortschaft Daubitz sind u.a. Streuobstwiesen und höhlenreiche Altholzinseln & höhlenreiche Einzelbäume kartiert. (Quelle Geoportal Landkreis Görlitz)

Durch die Teilflächen des Satzungsgebietes sind keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Naturdenkmale) betroffen. Über Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ist nichts bekannt.

Die nächstliegenden Schutzgebiete zum Satzungsgebiet sind:

- FFH – Gebiet „Weißer Schöps bei Hähnichen“ – Abstand zu Teilfläche 1 des Satzungsgebietes: ca. 150 m (südlich)
- FFH – Gebiet „Niederspreer Teichgebiet und Kleine Heide Hähnichen“ – Abstand zu Teilfläche 2 des Satzungsgebietes: ca. 530 m (östlich)
- SPA – Gebiet „Teichgebiete Niederspree-Hammerstadt“ – Abstand zu Teilfläche 2 des Satzungsgebietes: ca. 530 m (östlich)
- NSG „Niederspreer Teichgebiet und Kleine Heide Hähnichen“ – Abstand zu Teilfläche 2 des Satzungsgebietes: ca. 530 m (östlich)

Aufgrund der Art und geringen Intensität der zu erwartenden Projektwirkungen sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000 Schutzgebiete, des NSG bzw. zu den nächstliegenden gesetzlich geschützten Biotopen erkennbar. Die Voraussetzungen für die Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind somit gegeben.



Abb. 4: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im Ortsteil Daubitz (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)

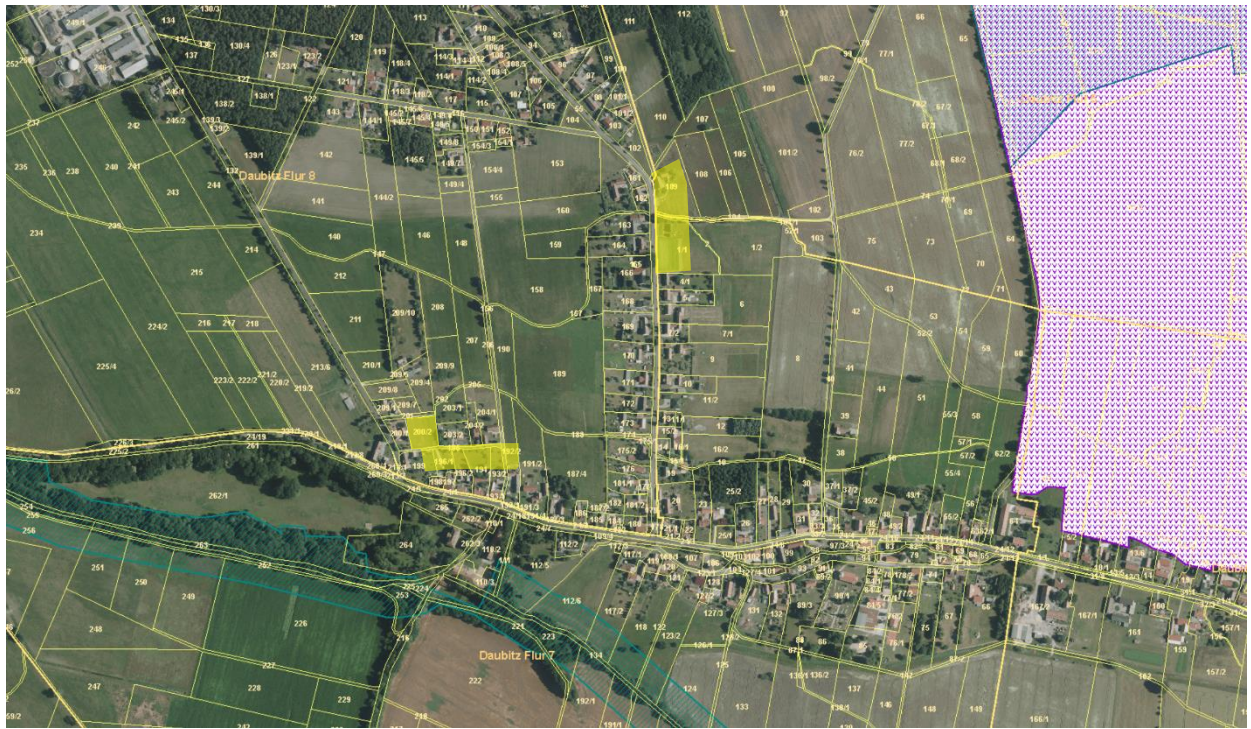


Abb. 5: Darstellung der Grenze des SPA – Gebietes „Teichgebiete Niederspree-Hammerstadt“ sowie der Grenzen der FFH-Gebiete „Weißer Schöps bei Hähnichen“ und „Niederspree Teichgebiet und Kleine Heide Hähnichen“ im Ortsteil Daubitz (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)

### 6.3 Wald

Nördlich und südlich von Daubitz befinden sich Waldflächen im Sinne § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Der Abstand der Teilfläche 2 des Satzungsgebietes, welche nächstliegend am Wald angrenzt, beträgt ca.75 m.



Abb. 6: Darstellung der Waldflächen im Ortsteil Daubitz (Quelle: Geoportal Sachsen)

Durch die Aufstellung der Satzung werden keine forstlichen Belange berührt, da keine Waldflächen beansprucht und die Waldabstände eingehalten werden.

## 6.4 Boden und Geologie

Entsprechend den Angaben des LfULG (unter Verwendung der Bodenkarte von Sachsen - M 1:50.000) ist im überwiegenden Teil des Plangebietes oberflächennah fluviatiler Sand = Höhere Niederterrasse bzw. Obere Talsandfolge des Lausitzer Stromes (Frühweichsel) verbreitet.

Aus geologischer Sicht ist festzustellen, dass im Plangebiet unterschiedliche geologische Bereiche mit stark differenzierenden Baugrundeigenschaften vorkommen können. Aufgrund seiner Nutzungsgeschichte ist das Planungsgebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden.

Für den Großteil der Satzungsteilflächen ist als Leitbodenform ein Auengley aus fluvilimnogenem Lehm über fluvilimnogenem Sand angegeben. Die Böden weisen eine mittlere bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf und sind teilweise feucht bis nass.

Bei wechselhaft geologischem Untergrund ist darauf hinzuweisen, dass die bindigen und organischen Böden als geringer tragfähig zu klassifizieren sind, sie gelten als frost- und wasserempfindlich. Mögliche pleistozänen Tal/-Fluss- und Schmelzwassersande/-kiese sowie Dünenande sind geotechnisch günstiger zu bewerten. Anthropogene Auffüllungen sind im Regelfall als inhomogen, setzungsempfindlich und gering tragfähig zu klassifizieren.

### Hinweis:

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung einer der jeweiligen Planungsstufe angepassten, orts- und vorhabenkonkreten zur Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Diese sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie eine Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten Bohrarbeiten) enthalten. Falls sich die bautechnische Vorgabe ändern bzw. die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Baugrunduntersuchung erfolgen.

Falls zukünftige Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, weisen wir auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 hin, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte standortkonkret in Form von Sickertest nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollte diese vorzugsweise in der Baugrunduntersuchung integriert werden.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, wird die Gemeinde gebeten die Ergebnisse gem. §15 SächsKrWBodSchG dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Sofern für die o.g. Untersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige – und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

## 6.5 Hydrologische Verhältnisse

Die Flächen werden dem Gewässereinzugsgebiet der Raklitza – Haupteinzugsgebiet der Spree - zugeordnet. In den Teilflächen des Satzungsgebietes befinden sich keine Gewässer. Südlich der Dorfstraße – K8413 (Teilfläche 1) verläuft der Daubitzer Dorfgraben, welcher in den Weißen Schöps mündet.

## 6.6 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Gemäß der Karte „Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft“ der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft ist für die Gemeinde bzw. den Ortsteil Daubitz ein Wert von  $\leq 20 \text{ kBq/m}^3$  ausgewiesen. Diese zählt zu den geringsten in Sachsen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.



Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [2] / §§ 153 – 158 StrlSchV [3]).

Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das LfULG, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfiehlt das LfULG, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft- Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

## 6.7. Denkmalschutz / Archäologie



Abb. 7: Darstellung der Denkmale im Ortsteil Daubitz, (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)

In der unmittelbaren Umgebung der Teilfläche 1 des Satzungsgebietes (südlich gelegen) befinden sich verschiedene schutzwürdige Kulturgüter / Baudenkmale.

Um folgende Einzeldenkmale / Sachgesamtheiten handelt es sich:

Objekt Nr.:	Flurstücksnr. / Flur	Bauwerksname / Kurzcharakteristik	Datierung
09300764	24/7, 24/9, 109/4, 110/1, 110/2, 110/3, 216, 259, 260/3, 260/5, 261, 262/1, 262/2, 262/3, 263, 264 und 265 / Daubitz Flur 7	Rittergut Daubitz mit folgenden Einzeldenkmalen: Schloss (Nr. 18), umgeben von drei Seiten Wirtschaftsgebäuden (Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20) und dreibogige Zufahrtsbrücke (siehe auch Einzeldenkmalliste Objekt Nr. 09276395) sowie Gutspark und Allee (Gartendenkmale); baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und landschaftsgestaltend von Bedeutung [Störelemente: Garage auf Flst. 110/3 und Neubau auf Flst. 264]	18. Jh. (Sachgesamtheit), 4. Viertel 19. Jh. (Gutspark)
09276395	110/1, 110/2, 110/3, 216, 262/2, 264, 265, 259 und 261 / Daubitz Flur 7	Rittergut Daubitz (Sachgesamtheit) / Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Rittergut Daubitz: Schloss (Nr. 18), umgeben von drei Seiten Wirtschaftsgebäuden (Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20) und dreibogige Zufahrtsbrücke (siehe auch Sachgesamtheitsdokument Objekt Nr. 09300764); baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung	1720 (Rittergutsbestandteil), 17./18. Jh. (Wirtschaftsgebäude), 1720 (Schloss (Rittergut)), um 1900 (Straßenbrücke)

Denkmalgeschützte Gebäude sind durch die Ausweisung der Teilflächen im Plangebiet nicht betroffen.

Derzeit ist nicht bekannt, ob sich die Teilflächen der Satzung in einem archäologischen Relevanzbereich befinden. Entsprechend den allgemeinen Hinweisen des Landesamtes für Archäologie (LfA) ist folgendes zu berücksichtigen:

Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem jeweiligen Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Das Landesamt für Archäologie soll frühzeitig in das weitere Verfahren eingebunden werden. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

### 6.8. Immissionsschutz

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die ländlich geprägte Umgebung ein, so dass während der Errichtung Störungen durch Baumaßnahmen und während der Nutzung keine Störwirkungen auf andere Nutzungen zu erwarten sind.

### 6.9. planbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Kompensationsmaßnahmen

Bestandteile des Naturhaushalts nach § 1 Abs.6 Nr. 7a BauGB	IST-Zustand	Planbedingte Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland mit Gehölzbestand in den Randbereichen)</li> <li>- keine wertvollen Lebensräume von Pflanzen, Tieren oder Artengemeinschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen</li> <li>- differenziertere Lebensräume</li> <li>- mögliche Entfernung einzelner Gehölze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strukturierung durch Ausgleichspflanzungen</li> </ul>
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ohne Betrachtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- anteilige Versiegelung des Plangebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung Oberboden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Oberflächengewässer im Plangebiet bzw. der Umgebung</li> <li>- potentielle Beeinträchtigung des Grundwassers durch Düngung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Auswirkungen, wenn Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ohne Betrachtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine markanten Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpflanzung von Gehölzen</li> </ul>
Landschaft und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung des Plangebietes als Grünland mit Gehölzen im Randbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Auswirkungen durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpflanzung von Gehölzen</li> <li>- Festlegung der zukünftigen Anzahl der Vollgeschosse</li> </ul>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ohne Betrachtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ggf. Auftreten von Immissionen in der Umgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Hinweise zu Schornsteinhöhen, Luft-Wärmepumpen</li> </ul>
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen an bestehenden Siedlungsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entzug von Landwirtschaftsfläche und dauerhafter Eingriff in den Boden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgleichspflanzungen, Bodenschutzmaßnahmen, Beachtung der planungsrelevanten Hinweise</li> </ul>

Zusammenfassend werden mit der Klarstellung- und Einbeziehungssatzung:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gesichert,
- die Flächen des Geltungsbereiches städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen,
- die baurechtliche Sicherung des Plangebietes abschließend geregelt,
- den Darstellungen und Zielen bzw. Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie
- den Belangen des Naturschutzes durch die Integration einer angemessenen Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Verkehrstechnisch ist der Ortsteil aus westlicher Richtung über die Rothenburger Straße, welche in die Dorfstraße übergeht, an die B115 in Rietschen angebunden.

Innerhalb des Ortsteils ist die verkehrstechnische Erschließung der 2 Teilflächen der Satzung über den Heidehäuser Weg / Finkenweg / Habichtweg (Teilfläche 1) sowie über die Alte Muskauer Straße / Neu Daubitzer Weg / Wiesenweg (Teilfläche 2) gesichert.

Durch die Klarstellung und Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles um den Geltungsbereich kommt es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs innerhalb der Straßen.

Eine erhebliche Erhöhung der Verkehrsströme sowie Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs ist vorhabenbedingt aufgrund der zeitlich verzögerten Bebauung nicht zu erwarten.

#### ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

In Daubitz befinden sich drei Bushaltestellen, welche vom ZVON mit den Linien 134 und 254 angefahren werden.

### **7.2 Medien**

Im Rahmen der Bestandsauskunft (Anfragen vom 18.1.2024 sowie vom 19.1.2024) wurde durch die Medienträger SachsenNetze HS.HD GmbH, Stadtwerke Niesky GmbH, Telekom sowie Abwasserzweckverband „Schöpsaue“ der Leitungsbestand übermittelt. Entsprechend der Lage der Medien ist eine Erschließung der geplanten Bauflächen möglich.

#### Erschließung Abwasser

Der Ortsteil Daubitz ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Rietschen angeschlossen. Die Abwässer werden in die Kläranlage Rietschen übergeleitet. Die Kläranlage hat eine Ausbaugröße von 4000 EW/ EWG und ist bei Bedarf jederzeit erweiterbar. Betreiber der Abwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband „Schöpsaue“.

Entsprechend der Lage des Leitungsbestandes innerhalb der Alten Muskauer Straße sowie innerhalb des Habicht- und Finkenweges ist eine Erschließung der Bauflächen möglich. Die standortkonkrete Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt innerhalb der förmlichen Beteiligung in Abstimmung mit den Medienträgern.

#### Erschließung Telekommunikation

Entsprechend der Lage des Leitungsbestandes innerhalb der Alten Muskauer Straße sowie im Finken-, Heidehäuser- und Habichtweg ist eine Erschließung der Bauflächen möglich. Die standortkonkrete Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt innerhalb der förmlichen Beteiligung in Abstimmung mit den Medienträgern.

### Erschließung Strom

Entsprechend der Lage des Leitungsbestandes innerhalb des Straßenflurstücks der Alten Muskauer Straße sowie im Finkenweg ist eine Erschließung der Bauflächen möglich. Die standortkonkrete Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt innerhalb der förmlichen Beteiligung in Abstimmung mit den Medienträgern.

### Erschließung Trinkwasser

Entsprechend der Lage des Leitungsbestandes innerhalb der der Alten Muskauer Straße sowie im Finken-, Heidehäuser- und Habichtweg ist eine Erschließung der Bauflächen möglich. Die standortkonkrete Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt innerhalb der förmlichen Beteiligung in Abstimmung mit den Medienträgern.

## **7.3 Niederschlagswasser / Grundwasser**

Das Niederschlagswasser wird derzeit im Bestand versickert. Durch den sandigen Untergrund kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird entsprechend der Boden- und Grundwasserverhältnisse und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 SächsWG am Vorhabenstandort zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.a. hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz und dem Wasserversorger anzuzeigen.

Hinweis:

Sofern die Untergrundverhältnisse keine Versickerung zulassen, sind dem Bauantrag ggf. erforderliche Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung beizufügen.

## **7.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Rietschen, OT Daubitz erfolgt über die Niederschlesische Entsorgungsgesellschaft mbH (NEG), Betriebsstätte Weißwasser. Der Anschluss an die Abfallentsorgung im Plangebiet ist über die bestehenden Erschließungsstraßen gegeben.

Standortkonkrete Aussagen zur Abfallentsorgung werden in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhoben.

Hinweise:

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Müllfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m. Die Befahrbarkeit von Straßen mit diesen Fahrzeugen ist zu gewährleisten. Es ist eine Mindestbreite von 4 m vorzusehen.

Entsprechend VBG 126 „Müllbeseitigung“ § 16 darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang (max. 150 m) nötig ist. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Wendeanlagen sind nach EAE 85, Tabelle 11, für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einem Wendekreisradius von 10 m vorzusehen.

Sollte eine Wendeanlage nach EAE 85, Tabelle 11, nicht realisierbar sein, sind von den Grundstückseigentümern die Müllbehälter am Tage der Entsorgung an einer für das Fahrzeug erreichbaren Stelle zentral bereitzustellen. Ein Befahren der Straße zum Zweck der Entsorgung erfolgt dann nicht.

Kurvenradien sind so zu gestalten, dass eine gefahrlose Umfahrung, ohne Beschädigung an Bordsteinen, Ra-

senkanten u.ä. gewährleistet ist.

An den Entsorgungstagen muss abgesichert werden, dass die Entsorgung nicht durch parkende oder abgestellte Fahrzeuge behindert oder gar unmöglich gemacht wird (evtl. durch Aufstellen von befristeten Halteverbotsschildern)

## **8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Hinweis:

*„Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu überlassen, so lange wie die konkrete Bebauung nicht erfolgt. Vor Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist der bzw. sind die Bewirtschafter frühzeitig zu informieren.“*

## **9. Grenz- und Vermessungspunkte (Liegenschaften)**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist, Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernen von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG eine Sicherungspflicht für diese Marken. Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 - 3 SächsVermKatG).

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.)

Im Baugenehmigungsverfahren sollen die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

## **10. Begründung zu den Textliche Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**

**Innerhalb der textlichen Festsetzungen zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde folgendes festgesetzt:**

### **§1 Geltungsbereich**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ortsteil Daubitz“ der Gemeinde Rietschen besteht aus 2 Teilflächen innerhalb des Ortsteils.

Teilfläche 1 – Flurstücke 156 (Teilfläche), 192/2 (Teilfläche), 193/2 (Teilfläche), 194 (Teilfläche), 195 (Teilfläche), 196/1 (Teilfläche), 196/2 (Teilfläche), 199 (Teilfläche) und 200/2 (Teilfläche), Gemarkung Daubitz Flur 8

Teilfläche 2 – Flurstücke 104 (Teilfläche) und 109 (Teilfläche), Gemarkung Daubitz Flur 5  
Flurstücke 1/1 (Teilfläche) und 52/1 (Teilfläche), Gemarkung Daubitz Flur 7

### **§3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Klarstellungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 legt die Grenzen des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest.

Die Einbeziehungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

### **§ 4 weitere Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

Innerhalb der Einbeziehungsfläche sind Vorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die Baukörper (Wohngebäude) sind mit Satteldach zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Die Hauptgebäude in dem Teilgebiet 2 sind zur Straße in einem Abstand entsprechend der Fluchten der Bestandsbebauung zu errichten. Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO sind zu beachten.

#### Begründung:

Innerhalb der Klarstellungs- und Einbeziehungsflächen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach § 34 BauGB. Demnach müssen sich bauliche Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Voraussetzung ist, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Dazu wurden ergänzend einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, nach denen innerhalb des Geltungsbereiches Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen zulässig ist.

### **§ 5 naturschutzrechtliche Regelungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**

Die bereits bebauten Flächen oder anderweitig befestigten und versiegelten Bereiche innerhalb des Satzungsbereiches bedürfen nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Aber durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und § 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden:

Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück je angefangene 40 m<sup>2</sup> versiegelte Grundfläche:

- ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder
- 4 lfd. m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen oder zu erhalten.
- Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Art und Qualität der Bäume richtet sich nach den Pflanzlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung.

### Begründung:

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist der zukünftig geplante Eingriff im Zuge der Satzung innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Ein im Plangebiet zulässiger Eingriff kann innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden, wenn im Gegenzug zur Versiegelung eine Aufwertung von Flächen innerhalb des Grundstückes erfolgt. Am Ort des Eingriffs wird durch die Pflanzung von einheimischen standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäume gemäß Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen (Artenlisten) eine ökologische Aufwertung der bisher genutzten Grün- und Ackerflächen erreicht. Der Ausgleichsumfang soll auf die Eingriffsfläche angerechnet werden. Somit sind bei einer angenommenen Versiegelung je Gebäude von 200 m<sup>2</sup> Grundfläche 5 Laub- oder Obstbäume oder 20 lfd. m einer zweireihigen Hecke zu pflanzen. Die Höhe des Ausgleichs richtet sich nach der tatsächlichen Versiegelung. Damit bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung des Grundstückes auch bei ergänzender Bebauung gewahrt.

Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen einzuordnen. Durch die Bepflanzung wird die Bebauung optisch in die Landschaft eingebunden und der Übergang zwischen besiedelter Ortslage, vorhandener Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch aufgewertet.

Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher spätestens ein Jahr nach der Flächeninanspruchnahme auf eigenem Grundstück zu realisieren.

## **11. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung**

### **Infrastrukturbetreiber**

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte sowie um Zuweisung einer mit technischem und wirtschaftlichem vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse.

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mind. 24 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme.





## SachsenNetze HS.HD GmbH

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung bei der ENSO NETZ GmbH einzuholen.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.

Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb der ENSO NETZ GmbH, RB GR, geborgen und entsorgt.

Stromanlagen

Entsprechend der DIN VDE 0101 sind folgende Abstände zu den Energiekabeln einzuhalten:

Parallelführung > 0,4 m

Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) > 0,2 m

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:

- Zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- Zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- Zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- Zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse

## **Baugrunduntersuchung**

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung einer der jeweiligen Planungsstufe angepassten, orts- und vorhabenkonkreten zur Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Diese sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie eine Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten Bohrarbeiten) enthalten. Falls sich die bautechnische Vorgabe ändern bzw. die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Baugrunduntersuchung erfolgen.

Falls zukünftige Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, weisen wir auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 hin, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte standortkonkret in Form von Sickertest nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollte diese vorzugsweise in der Baugrunduntersuchung integriert werden.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, wird die Gemeinde gebeten die Ergebnisse gem. § 15 SächsKrWBodSchG dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Sofern für die o.g. Untersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige – und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

## **Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß DWA-A 138 stellt der Ausschluss von schädlichen Bodenveränderungen eine essentielle qualitative Anforderung für eine Niederschlagsversickerung dar. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden, z.B. Altlasten. Im Zweifelsfall ist durch eine geeignete Vorerkundung (z.B. mittels Bohrungen in ausreichender Anzahl, mit ausreichender Tiefe und repräsentativer, räumlicher Verteilung) nachzuweisen, dass keine anthropogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotenzial in die geplante Maßnahme einbezogen werden.

- Die Versickerung des Niederschlagswassers ist erlaubnisfrei möglich, wenn die Anforderungen (§§ 3 - 6) der Sächsischen Erlaubnisfreiheits-VO eingehalten sind.

## **Errichtung von Feuerungsanlagen / Luft-Wärmepumpen**

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen. Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

## **Bodenschutz**

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen, deshalb sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungs- vorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

## **Denkmalschutz**

- In unmittelbarer Umgebung von Kulturdenkmalen ist die Einholung einer denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 12 SächsDSchG für sämtliche Baumaßnahmen erforderlich.
- Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem jeweiligen Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Das Landesamt für Archäologie soll frühzeitig in das weitere Verfahren eingebunden werden. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

Rietschen, den \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



**Luftbild**  
Maßstab: unmaßstäblich

  
Norden

**Gemeinde Rietschen, OT Daubitz  
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**

**Anhang  
2**

Darstellung der **vorderen** Bauflucht für die Teilfläche 2  
ca. 11,5 m von der befestigten Erschließungsstraße zurückgesetzt für das Hauptgebäude mit der  
Wohnnutzung.

