

Planunterlagen
zur
Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“
der Gemeinde Rietschen
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Planzeichnung (Teil A)**
- 1 - Textliche Festsetzungen Teil (B)**
Verfahrensvermerke
 - 2 - Begründung**

1 - Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B)
und Verfahrensvermerke

2- Begründung

ERGÄNZUNGSSATZUNG
„ORTSTEIL HAMMERSTADT“
der Gemeinde Rietschen

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Landkreis Görlitz

Gemeinde Rietschen

BEGRÜNDUNG

vom 14.02.2024

Lage der Teilflächen des Satzungsgebietes in der Gemeinde Rietschen, OT Hammerstadt



Grundlage der Begründung bildet der Text zur Satzung in der Fassung vom 14.02.2024.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	7
2. Ziel und Erforderlichkeit der Planung, Verfahren nach dem BauGB	8
3. Plangrundlage	9
4. Planungsbindungen	9
4.1 Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien.....	9
4.2 Landesentwicklungsplan	10
4.3 Flächennutzungsplan.....	10
5. Lage, Abgrenzung und Bestandsbeschreibung des Satzungsgebietes	11
6. Natur- und Umweltschutz	13
6.1 Biotope und Nutzungsstrukturen.....	13
6.2 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope	13
6.3 Wald	15
6.4 Boden und Geologie	15
6.5 Hydrologische Verhältnisse	16
6.6 Immissionsschutz - natürliche Radioaktivität.....	17
6.7 Denkmalschutz / Archäologie.....	18
6.8 planbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Kompensationsmaßnahmen	19
7. Erschließung	19
7.1 Verkehrstechnische Erschließung	19
7.2 Medien	20
7.3 Niederschlag / Grundwasser	26
7.4 Abfallentsorgung	26
8. Grenz- und Vermessungspunkte (Liegenschaften)	27
9. Begründung zu den Textlichen Festsetzungen	27
10. Hinweise zur Bauausführung	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“	9
Abb. 2: Lageplan der Teilflächen des Satzungsgebietes (Quelle Luftbild: Geoportal Landkreis Görlitz)	12
Abb. 3: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz).....	14
Abb. 4: Darstellung der Grenze des SPA – Gebietes „Teichgebiete Niederspree-Hammerstadt“ im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)	14
Abb. 5: Darstellung der Waldflächen im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Sachsen).....	15
Abb. 6: Darstellung der Gewässer im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Sachsen)	16
Abb. 7: Darstellung der Überschwemmungsgebiete im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Sachsen)...	16
Abb. 8: Darstellung der Denkmale im Ortsteil Hammerstadt (Auszug), Gemeinde Rietschen (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)	18
Abb. 9: Leitungsbestand Telekom im Ortsteil Hammerstadt (Auszug), Gemeinde Rietschen (Quelle: Trassenauskunft.Kabel@telekom.de)	21
Abb. 10: Leitungsbestand Abwasser im Bereich der Teilfläche 1 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug),	22
Abb. 11: Leitungsbestand Abwasser im Bereich der Teilfläche 2 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug),	22
Abb. 12: Leitungsbestand Strom im Bereich der Teilfläche 2 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug),	23
Abb. 13: Leitungsbestand Strom im nördlichen und östlichen Bereich der Teilfläche 1 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde.....	23
Abb. 14: Leitungsbestand Strom im südlichen Bereich der Teilfläche 1 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug),	24
Abb. 15: Leitungsbestand Trinkwasser im Bereich der Teilfläche 2 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug),	24
Abb. 16: Leitungsbestand Trinkwasser im Bereich der Teilfläche 1 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug),	25

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. Dezember 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. Juli 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 6. Juni 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. Juli 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. Ziel und Erforderlichkeit der Planung, Verfahren nach dem BauGB

Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“ der Gemeinde Rietschen ist es, durch die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erschließung neuer Baugrundstücke zu schaffen. Die Flächen bieten Platz für die Errichtung von 3 Wohngebäuden.

Die Arrondierung von Flächen des Siedlungsrandes der Ortschaft Hammerstadt ist städtebaulich verträglich und trägt dem Wunsch nach Wohnen in einer ländlich geprägten Umgebung Rechnung.

Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Ergänzungssatzung, 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 Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Der Ergänzungssatzung 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 Ergänzungssatzung "Ortsteil Hammerstadt". Der Geltungsbereich der Satzung umfasst 2 Teilflächen (siehe Abb. 1) und schließt Teilflächen der Flurstücke 7/2 und 7/3 der Gemarkung Viereichen Flur 14 sowie Teilflächen der Flurstücke 54 und 56/3 der Gemarkung Viereichen Flur 15 ein.

Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung wurde am __.__.2024 im Rietschener Anzeiger Nr. ./_____ bekannt gemacht.

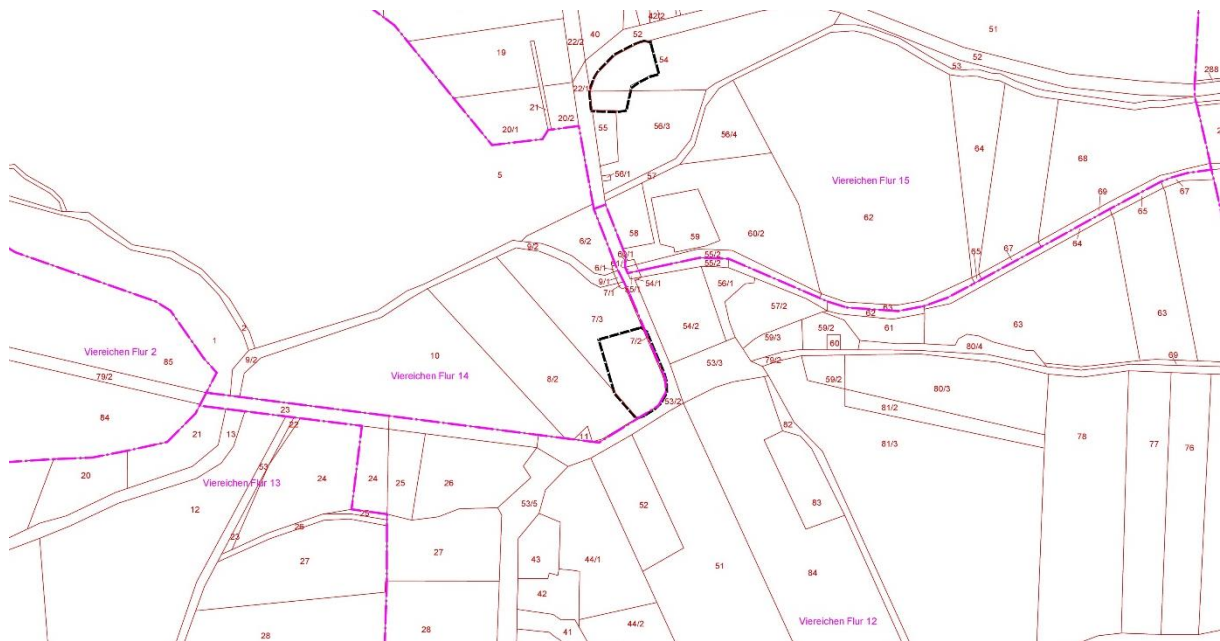


Abb. 1: Lageplan zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“

3. Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet der Katasterbestand der Gemeinde Rietschen mit amtlichen Liegenschaftskatasterinformationen sowie das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Eine Vermessung des Plangebietes gibt es nicht. Im März 2022 wurden die Flächen sowie deren Umgebung besichtigt und vorhandene Strukturen / Bebauungen dokumentiert.

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, In-Kraft-Treten am 26.10.2023, dargestellt.

4.1 Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

In der Raumnutzungskarte sind Teilflächen des Ortsteils Hammerstadt als Vorranggebiet Retentionsraum ausgewiesen.

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

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

- besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung von Arten, ihren Lebensgemeinschaften und Lebensräumen
 - A1 – 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
 - W5 – Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche
- besondere Anforderungen an Schutz / Verbesserung von Klima und Luft
 - K3 – Erhaltung von Wäldern mit regionaler Bedeutung für das Siedlungs- und Freiflächenklima

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 Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 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

Lage des Satzungsgebietes

Die Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“ befindet sich im Ortsteil Hammerstadt, welcher seit 1992 zur Gemeinde Rietschen zählt. Die Entfernung zur Ortschaft Rietschen beträgt ungefähr 2 km (östlich gelegen). Hammerstadt ist aus Richtung Rietschen über die Kirchstraße (K8413), welche in die Hammerstädter Landstraße übergeht, zu erreichen. Westlich, in einem Abstand von 550 m zur Ortsmitte, befindet sich der Tagebau Reichwalde. Durch den Ortsteil fließt der Weiße Schöps.

Siedlungsstruktur und Bebauung von Hammerstadt

In Hammerstadt kann die Grundstruktur eines Angerdorfes mit entlang der Landstraße sowie des Schwarzen Weges aufgereihten Mehrseithöfen beschrieben werden. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude stehen giebel- sowie traufständig zur Straße. Die kennzeichnende Dachform ist das Satteldach mit einer mittleren Dachneigung von ca. 45 Grad.

Abgrenzung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet, welches eine Gesamtfläche von 3.520 m² aufweist, setzt sich aus 2 Teilflächen zusammen, welche nachfolgend aufgeführte Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken umfasst.

Teilfläche 1

Viereichen Flur 14, Flst. 7/3 (Teilfläche)

Viereichen Flur 14, Flst. 7/2 (Teilfläche)

Teilfläche 2

Viereichen Flur 15, Flst. 54 (Teilfläche)

Viereichen Flur 15, Flst. 56/3 (Teilfläche)

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab M 1:3.000.

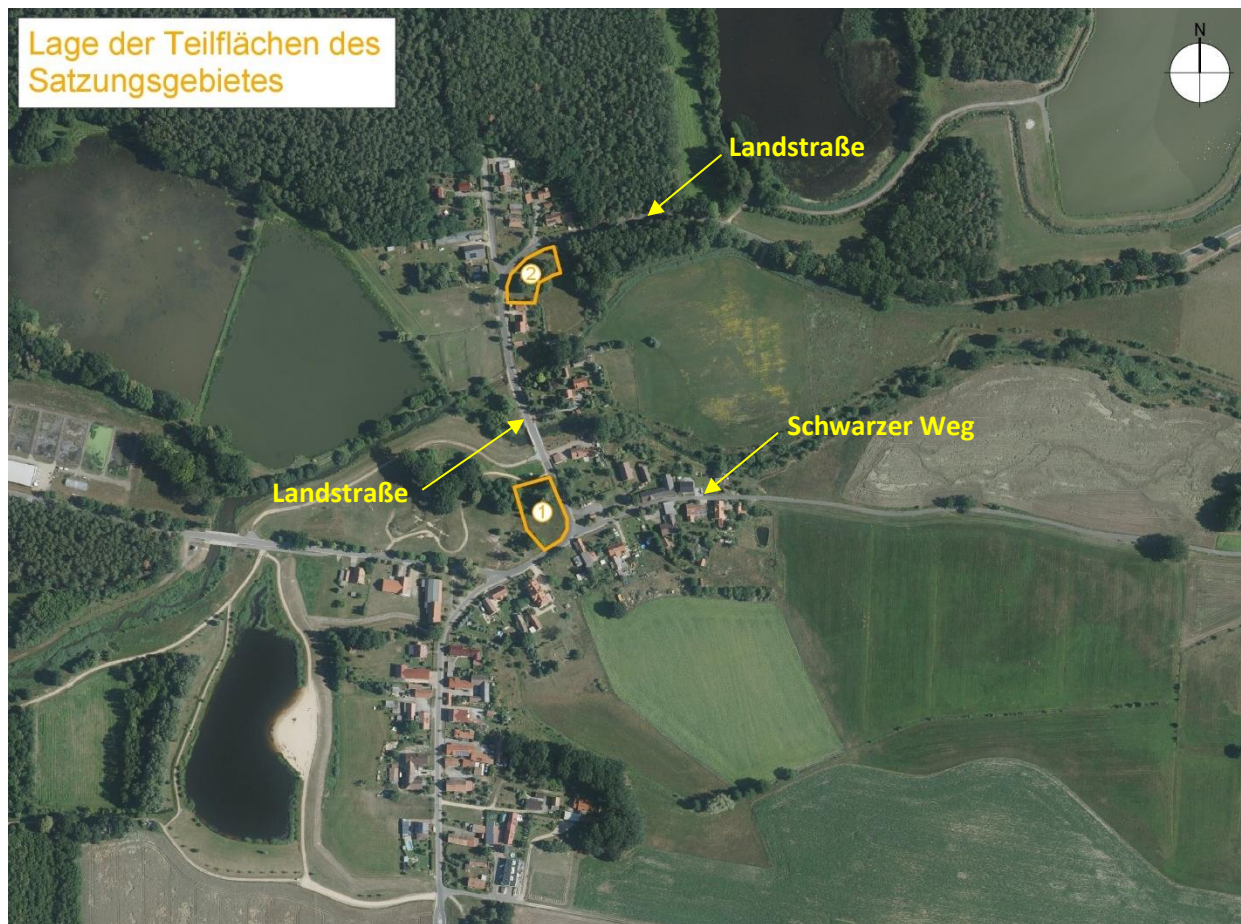


Abb. 2: Lageplan der Teilflächen des Satzungsgebietes (Quelle Luftbild: Geoportal Landkreis Görlitz)

Bestandsbeschreibung der Teilflächen des Satzungsgebietes

Teilfläche 1:

Die Teilfläche 1 (aktuell als Grünland genutzt) liegt am westlichen Rand der Dorfmitte von Hammerstadt und hat eine Größe von ca. 2.050 m². Erschlossen wird das Areal über die Landstraße, welche östlich an der Fläche angrenzt.

Die angrenzenden bebauten Grundstücke, östlich und südlich der Landstraße gelegen, werden wohnbaulich genutzt. Im Bestand sind die Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise gebaut und weisen Sattel- und Walm-dächer auf.

Teilfläche 2:

Die Teilfläche 2 (aktuell als Grünland genutzt, an den Randbereichen der Fläche befinden sich 2 Baumgruppen) liegt am nordöstlichen Rand von Hammerstadt und hat eine Größe von ca. 1.470 m². Erschlossen wird das Areal über die Landstraße, welche westlich und nördlich an der Fläche angrenzt.

Die angrenzenden bebauten Grundstücke, östlich und nördlich der Landstraße gelegen, werden wohnbaulich genutzt. Im Bestand sind die Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise gebaut und weisen Satteldächer auf.

6. Natur- und Umweltschutz

6.1 Biotope und Nutzungsstrukturen

Bei beiden 2 Teilflächen der Satzung handelt es sich um Grünlandflächen, welche einen punktuellen Baumbestand aufweisen. Die Flächen werden regelmäßig gemäht und unterliegen hierbei einer intensiven Nutzung.

- Durch die zukünftige Bebauung fallen die Nutzungsstrukturen weg. Zukünftig werden die Fläche z.T. versiegelt sowie durch die individuelle Grundstücksgestaltung strukturiert. Hierbei sind die Vorgaben des § 4 der Satzung (Erläuterung unter Pkt. 9 der Begründung) zu beachten.

6.2 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

In der Ortschaft Hammerstadt sind u.a. natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer & der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Streuobstwiesen, höhlenreiche Altholzinseln & höhlenreiche Einzelbäume und Trocken- & Halbtrockenrasen 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 „Raklitza und Teiche bei Rietschen“ – Abstand zu Teilfläche 2 des Satzungsgebietes: ca. 45 m (östlich)
- SPA – Gebiet „Teichgebiete Niederspree-Hammerstadt“ – Abstand zu Teilfläche 2 des Satzungsgebietes: ca. 45 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 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.

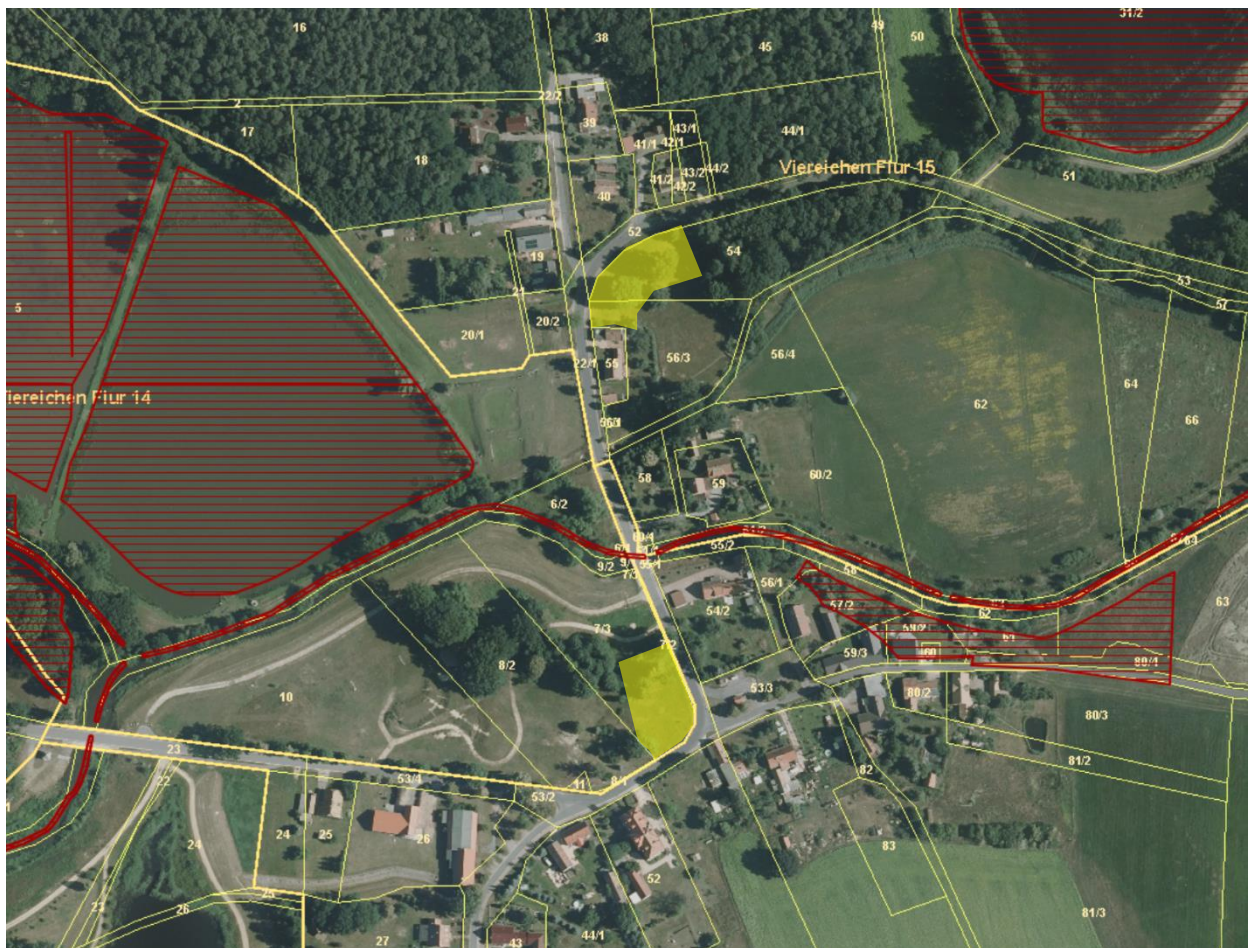


Abb. 3: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)

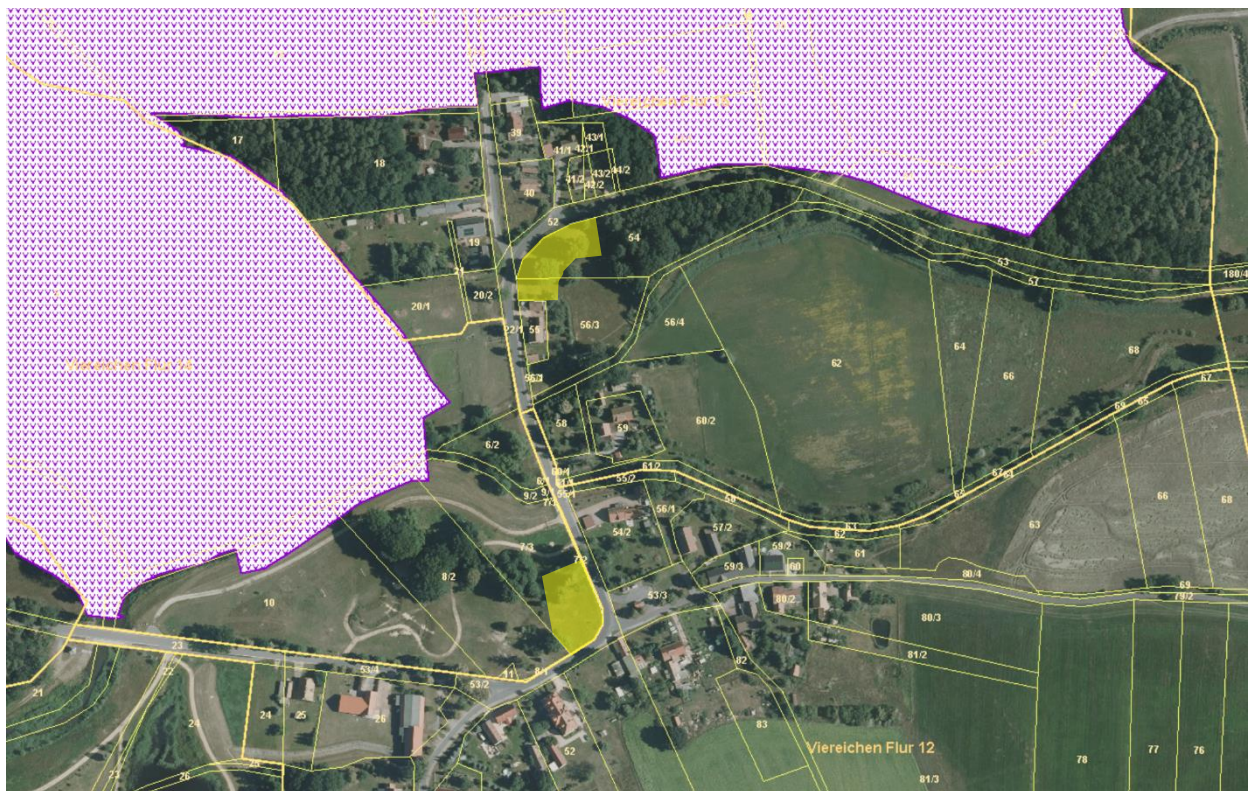


Abb. 4: Darstellung der Grenze des SPA – Gebietes „Teichgebiete Niederspree-Hammerstadt“ im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)

6.3 Wald

Nördlich und westlich von Hammerstadt 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 > 30 m.

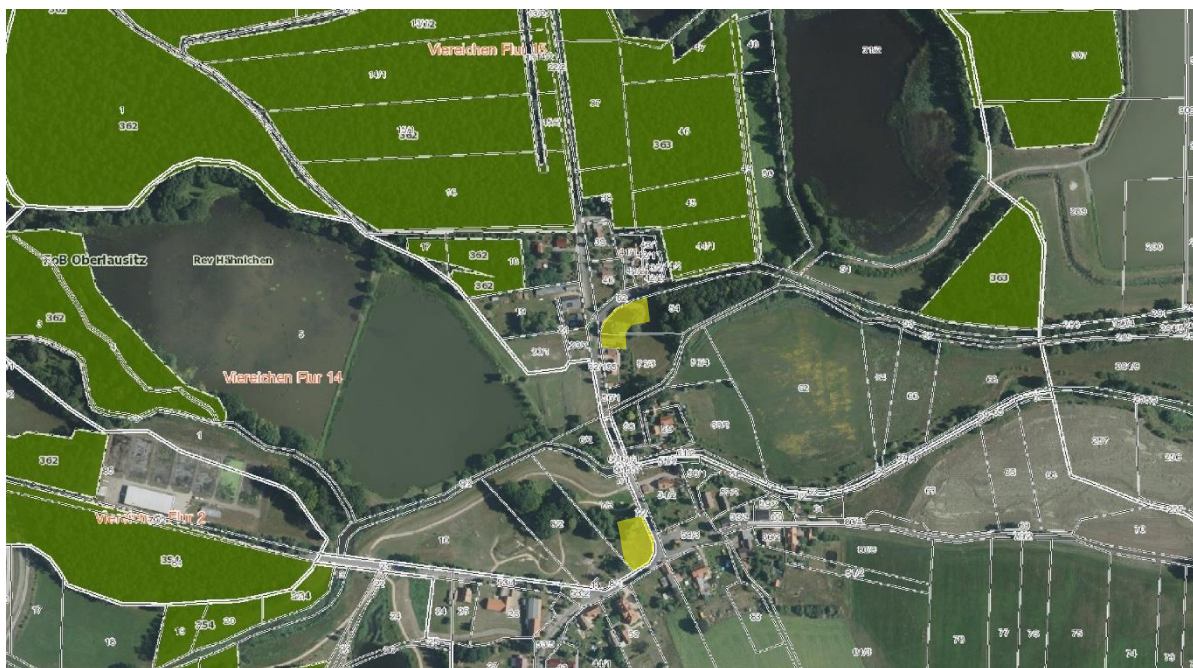


Abb. 5: Darstellung der Waldflächen im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Sachsen)

- Durch die Aufstellung der Satzung werden keine forstlichen Belange berührt, da 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 (z.B. Auffüllungen mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung, ehemalige Bebauung – hier im Bereich Teilfläche 1).

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 Dünen sands sind geotechnisch günstiger zu bewerten. Anthropogene Auffüllungen sind im Regelfall als inhomogen, setzungsempfindlich und gering tragfähig zu klassifizieren.

- Durch die zukünftige Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Bereich der Satzungsfläche. Zum Schutz des Bodens sind die Hinweise unter Pkt. 10 zu berücksichtigen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

6.5 Hydrologische Verhältnisse

Haupteinzugsgebiet

Die Flächen des Satzungsgebietes werden dem Haupteinzugsgebiet der Spree zugeordnet.

Gewässer

Nördlich der Teilfläche 1 des Satzungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 40 m der Weiße Schöps. Südlich der Teilfläche 2 des Satzungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 50 m der Ostergraben.

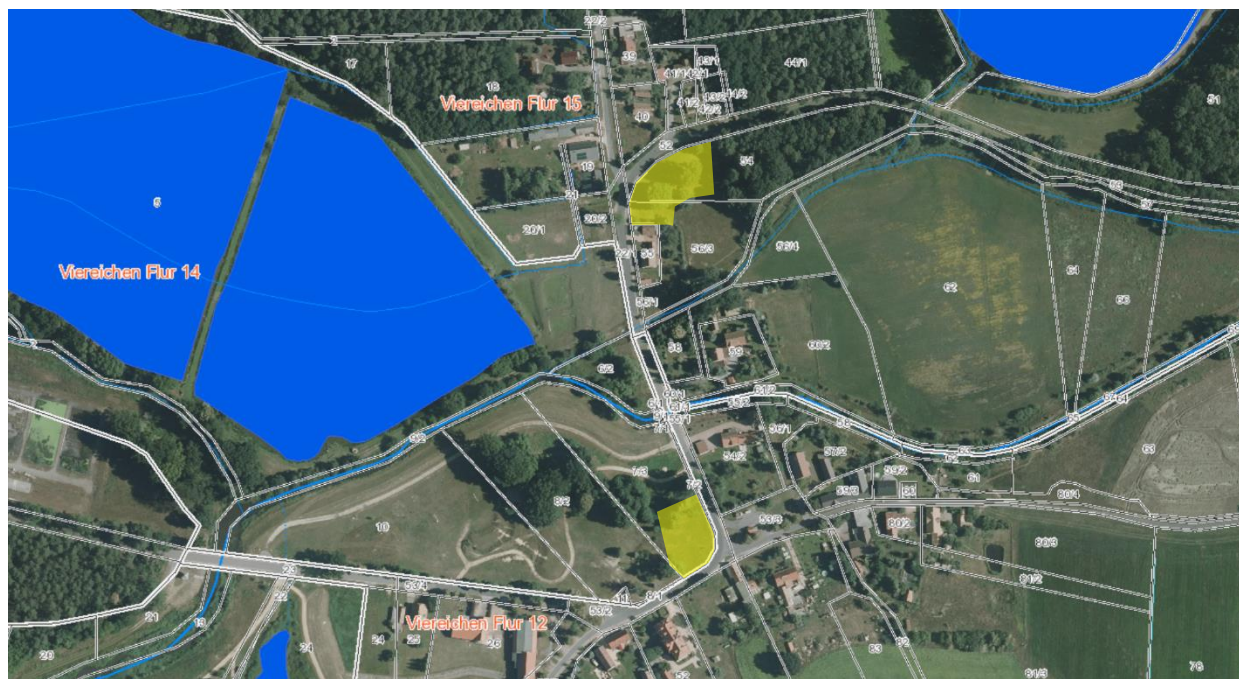


Abb. 6: Darstellung der Gewässer im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Sachsen)

Überschwemmungsgebiete

Die Teilflächen des Satzungsgebietes befinden sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

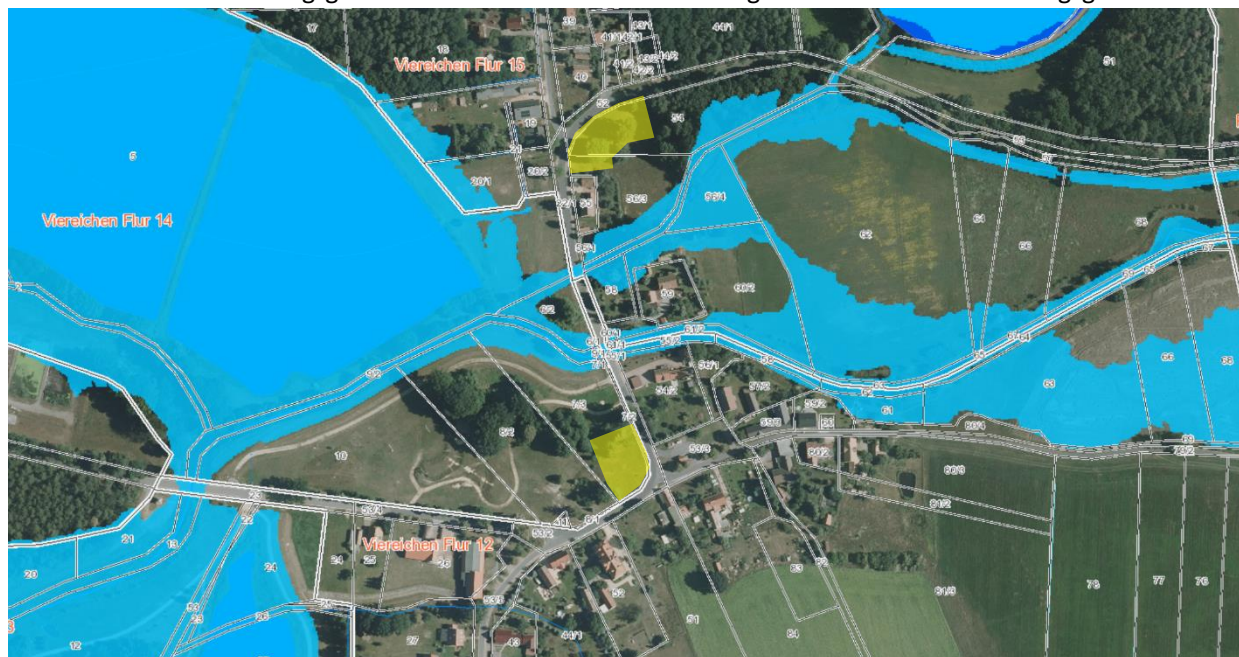


Abb. 7: Darstellung der Überschwemmungsgebiete im Ortsteil Hammerstadt (Quelle: Geoportal Sachsen)

In der „Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien“ werden Teilflächen von Hammerstadt, an deren Bereich der räumliche Geltungsbereich der Satzung angrenzt, als Vorranggebiet des vorbeugenden Hochwasserschutzes Retentionsraum ausgewiesen (vgl. Karte „Raumnutzung“).

Grundwasser / Grundwassermessstellen / Brunnen

In den Teilflächen des Satzungsgebietes selbst befinden sich keine Grundwassermessstellen. Die nächstliegende Grundwassermessstelle (Grundwasserbeobachtungsrohr - Rietschen, Bhrg. 8594/1985 (4554B4483)) befindet sich östlich von Hammerstadt, in einer Entfernung von 940 m (im Ortsteil Werda).

Der gemessene Grundwasserstand am 21.12.2023 betrug 55,71 m unter Geländeoberkante. Im Mittel betrug der Grundwasserstand 54,59 m unter Geländeoberkante.

Hinweis:

Die Grundwasserverhältnisse sind durch die bergbaulichen Aktivitäten anthropogen beeinflusst. Deshalb sollten die prognostischen Grundwasserniveaus und der Grundwassermechanismus in Bauplanung und Bauausführung berücksichtigt werden.

- Durch die Aufstellung der Satzung werden keine wasserrechtlichen Belange berührt. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die Hinweise unter Pkt. 10 zu berücksichtigen.

6.6 Immissionsschutz - natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von < 20 kBq/m³ in der Bodenluft vorliegen.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahme erforderlich und zumutbar sind. Da auch außerhalb festgesetzter Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell den vorsorgenden Schutz vor Radon.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Tel. 0371/ 46124-221

Fax 0371/ 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

- Durch die Aufstellung der Satzung werden immissionsschutzrechtlichen Belange berührt. Bei der Errichtung von Feuerungsanlagen bzw. Luft-Wärmepumpen sind die Hinweise unter Pkt. 10 zu berücksichtigen.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

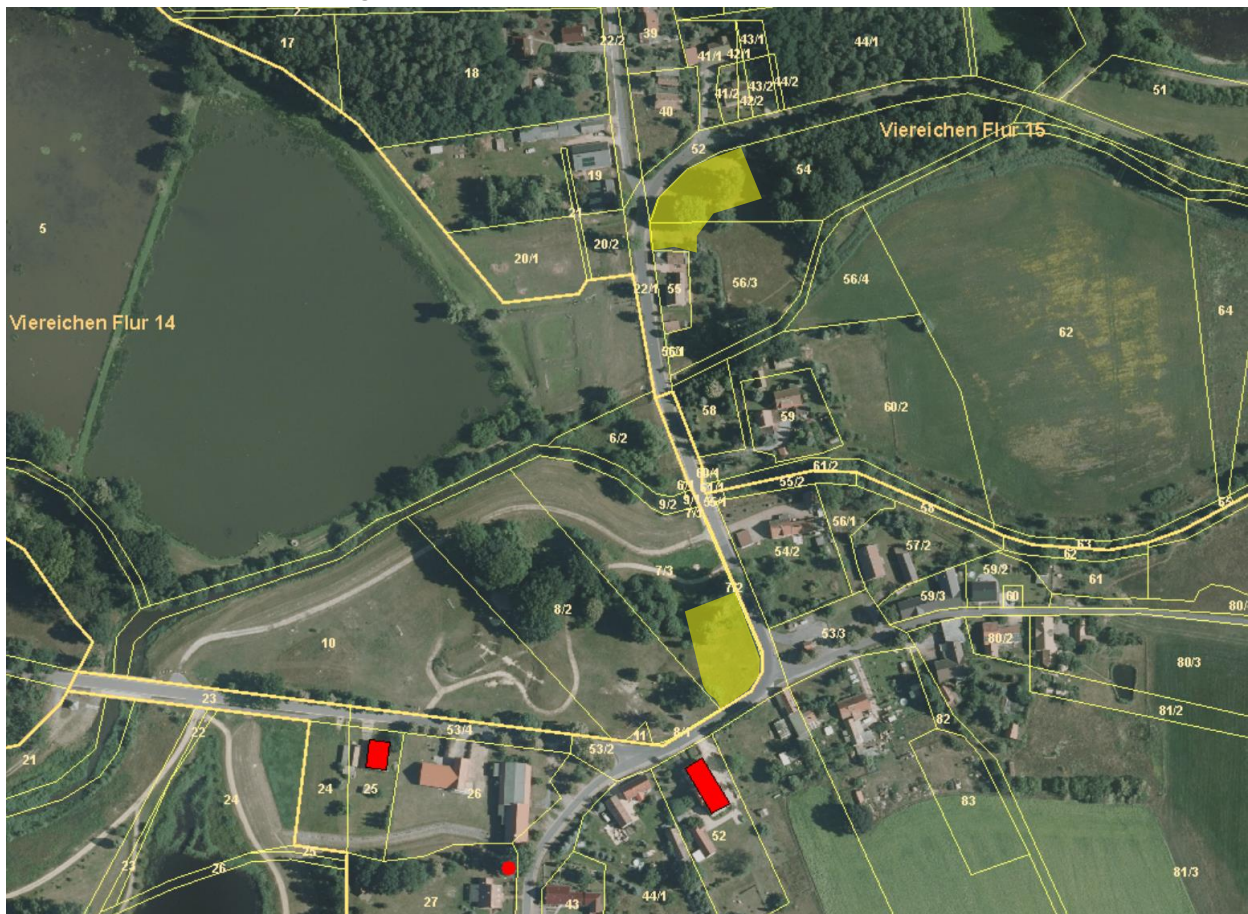


Abb. 8: Darstellung der Denkmale im Ortsteil Hammerstadt (Auszug), Gemeinde Rietschen (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)

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

Um folgende Einzeldenkmale handelt es sich:

Objekt Nr.:	Flurstücksnr./ Flur	Bauwerksname / Kurzcharakteristik	Datierung
09278439	25 / Viereichen Flur 12	Wohnhaus; eingeschossiger Fachwerkbau, verputzt, baugeschichtlich von Bedeutung	1. Hälfte 19. Jh. (Wohnhaus)
09278430	27 / Viereichen Flur 12	Steinkreuz; ortsgeschichtlich von Bedeutung	18. Jh. Oder älter (Mord- und Sühnekreuz)
09276390	52 / Viereichen Flur 12	Alte Schule	1913 (Schule)

Derzeit ist nicht bekannt, ob sich die Teilflächen der Satzung in einem archäologischen Relevanzbereich befinden.

- Durch die Aufstellung der Satzung werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange direkt berührt. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die Hinweise unter Pkt. 10 zu berücksichtigen.

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

Zusammenfassend werden mit der Ergänzungssatzung:

- 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 östlicher Richtung über die Landstraße, welche in die Hammerstädter Straße / Kirchstraße übergeht, an die B115 in Rietschen angebunden.

Innerhalb des Ortsteils ist die verkehrstechnische Erschließung der Teilflächen der Satzung über die Landstraße gesichert.

Durch die 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 Hammerstadt befindet sich eine Bushaltestelle, welche vom ZVON mit der Linie 72 angefahren wird.

7.2 Medien

Im Rahmen der Bestandsauskunft (Anfrage vom 16.1.2024) 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 Hammerstadt 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 Landstraße (K8413) 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

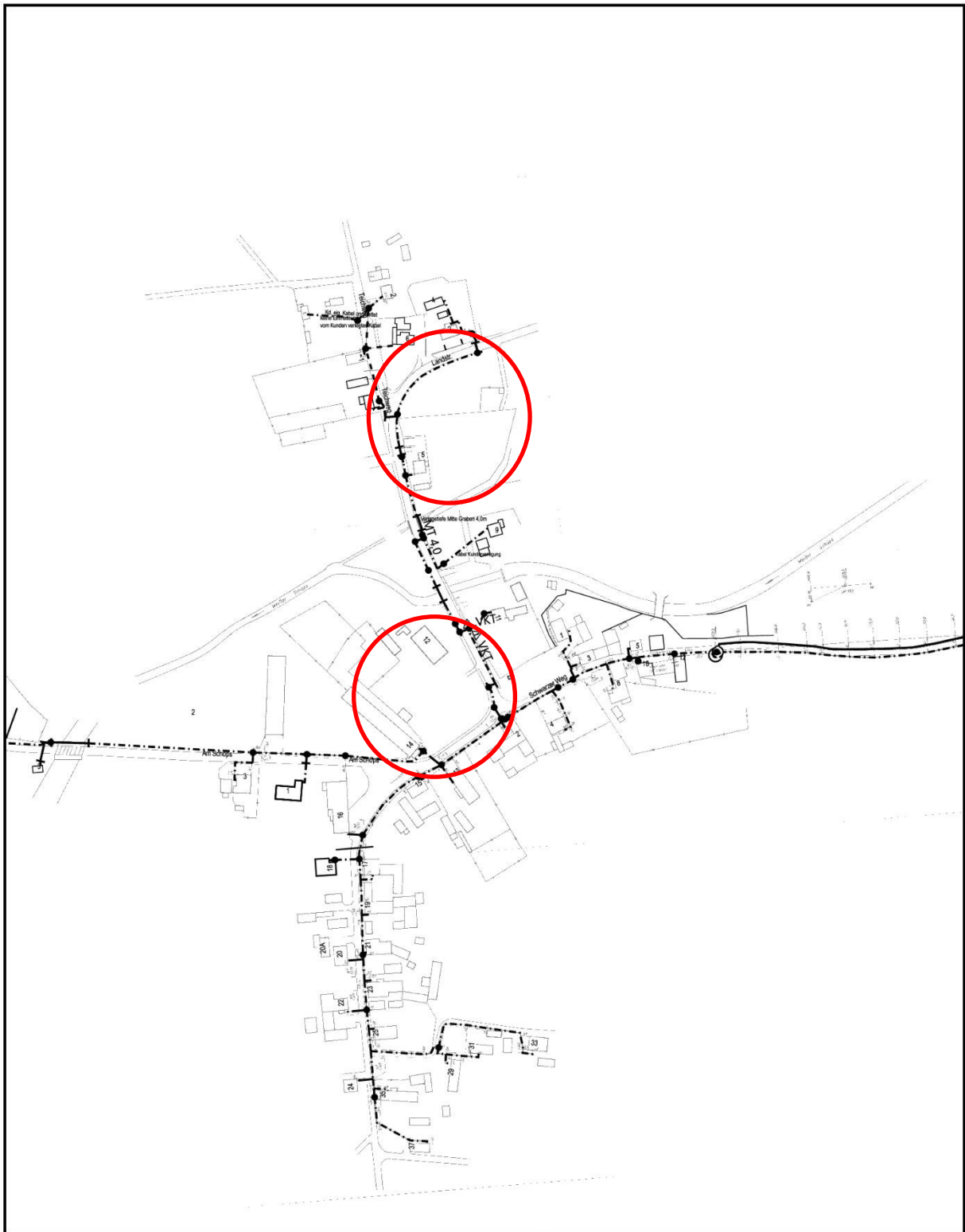
Entsprechend der Lage des Leitungsbestandes innerhalb der Landstraße (K8413) ist eine Erschließung der Bauflächen möglich. Die standortkonkrete Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Erschließung Strom

Entsprechend der Lage des Leitungsbestandes innerhalb der Landstraße (K8413) ist eine Erschließung der Bauflächen möglich. Die standortkonkrete Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Erschließung Trinkwasser

Entsprechend der Lage des Leitungsbestandes innerhalb der Landstraße (K8413) sowie innerhalb der Teilfläche 1 des Satzungsgebietes ist eine Erschließung der Bauflächen möglich. Die standortkonkrete Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.



Datum/Uhrzeit: 16.1.2024 09:09:08	Referenznr.: 8085620
Landstr. 11 02956 Rietschen Hammerstadt	
PT1 11 Ostachsen/Südbrandenbu / Cottbus	
08003301000	
Maßstab: 1:2500	gültig bis: 15.2.2024

Trassenauskunft Kabel



Abb. 9: Leitungsbestand Telekom im Ortsteil Hammerstadt (Auszug), Gemeinde Rietschen (Quelle: Trassenauskunft.Kabel@telekom.de)

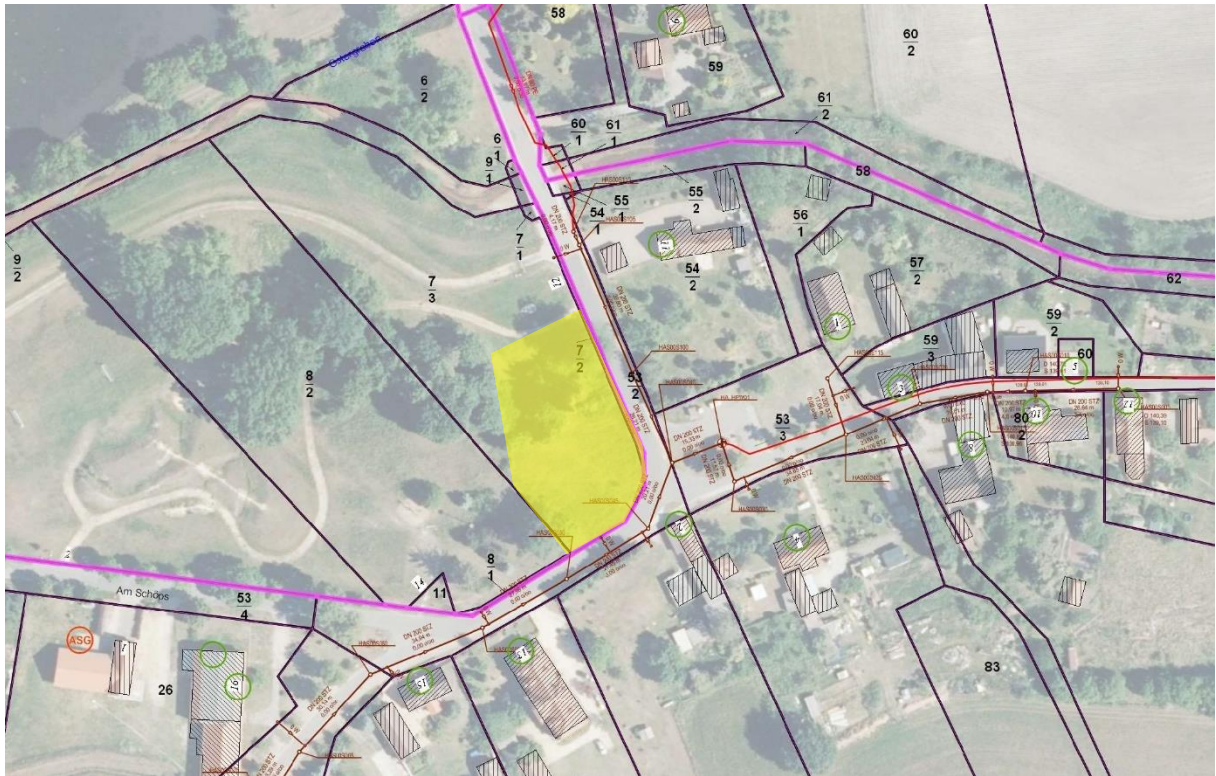


Abb. 10: Leitungsbestand Abwasser im Bereich der Teilfläche 1 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug), (Quelle: Abwasserzweckverband "Schöpsaue")

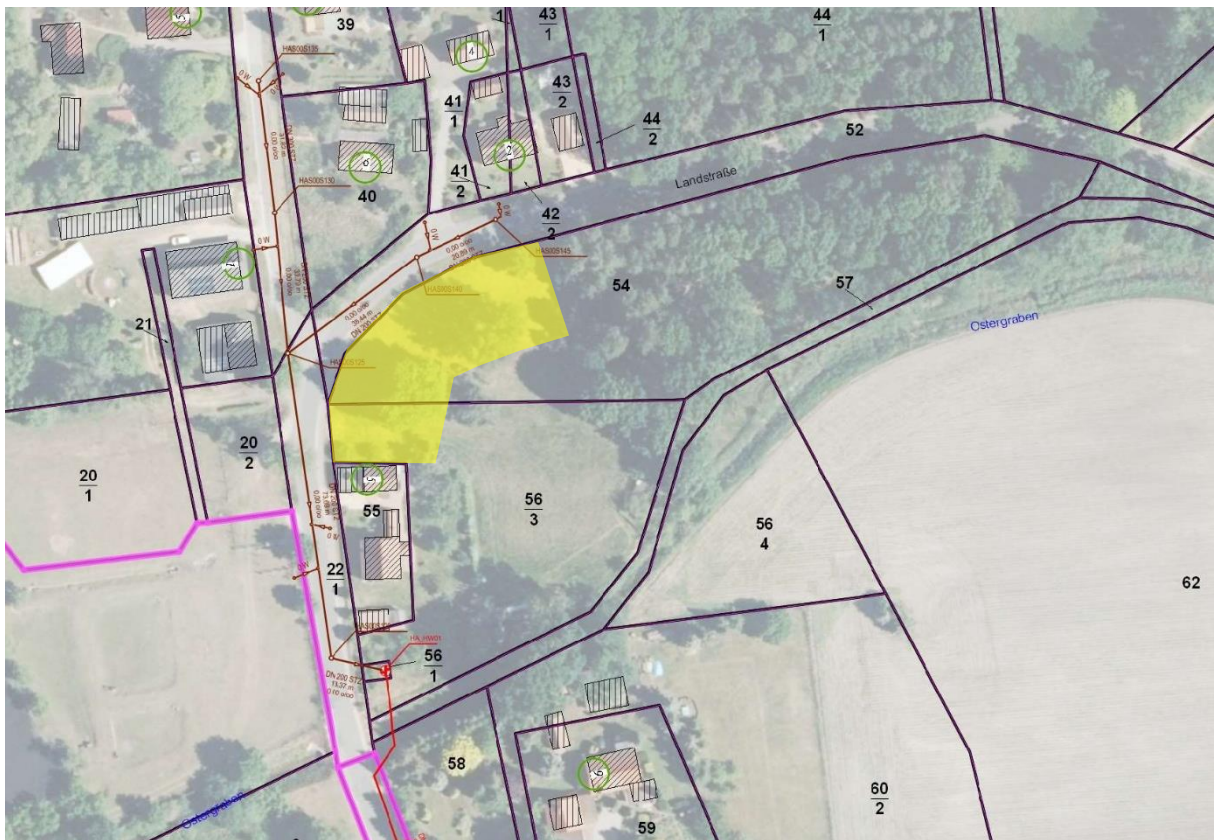


Abb. 11: Leitungsbestand Abwasser im Bereich der Teilfläche 2 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug), (Quelle: Abwasserzweckverband "Schöpsaue")

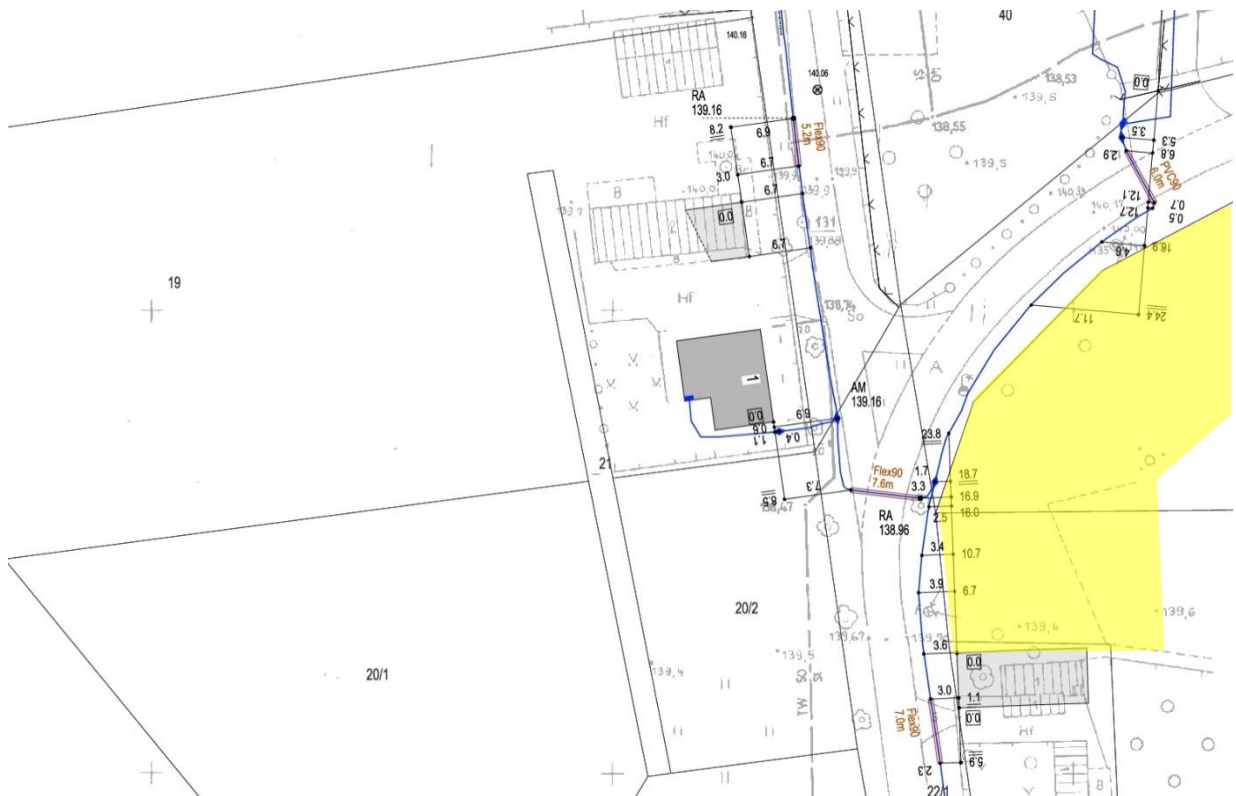


Abb. 12: Leitungsbestand Strom im Bereich der Teilfläche 2 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug), (Quelle: SachsenNetze HS.HD GmbH)

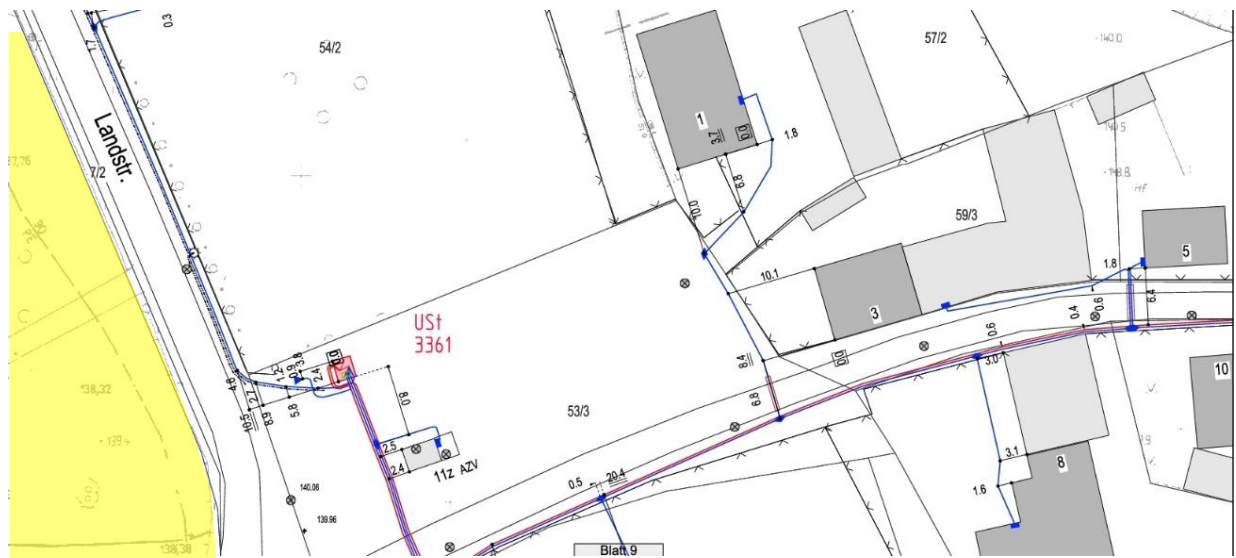


Abb. 13: Leitungsbestand Strom im nördlichen und östlichen Bereich der Teilfläche 1 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug), (Quelle: SachsenNetze HS.HD GmbH)



Abb. 14: Leitungsbestand Strom im südlichen Bereich der Teilfläche 1 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug), (Quelle: SachsenNetze HS.HD GmbH)

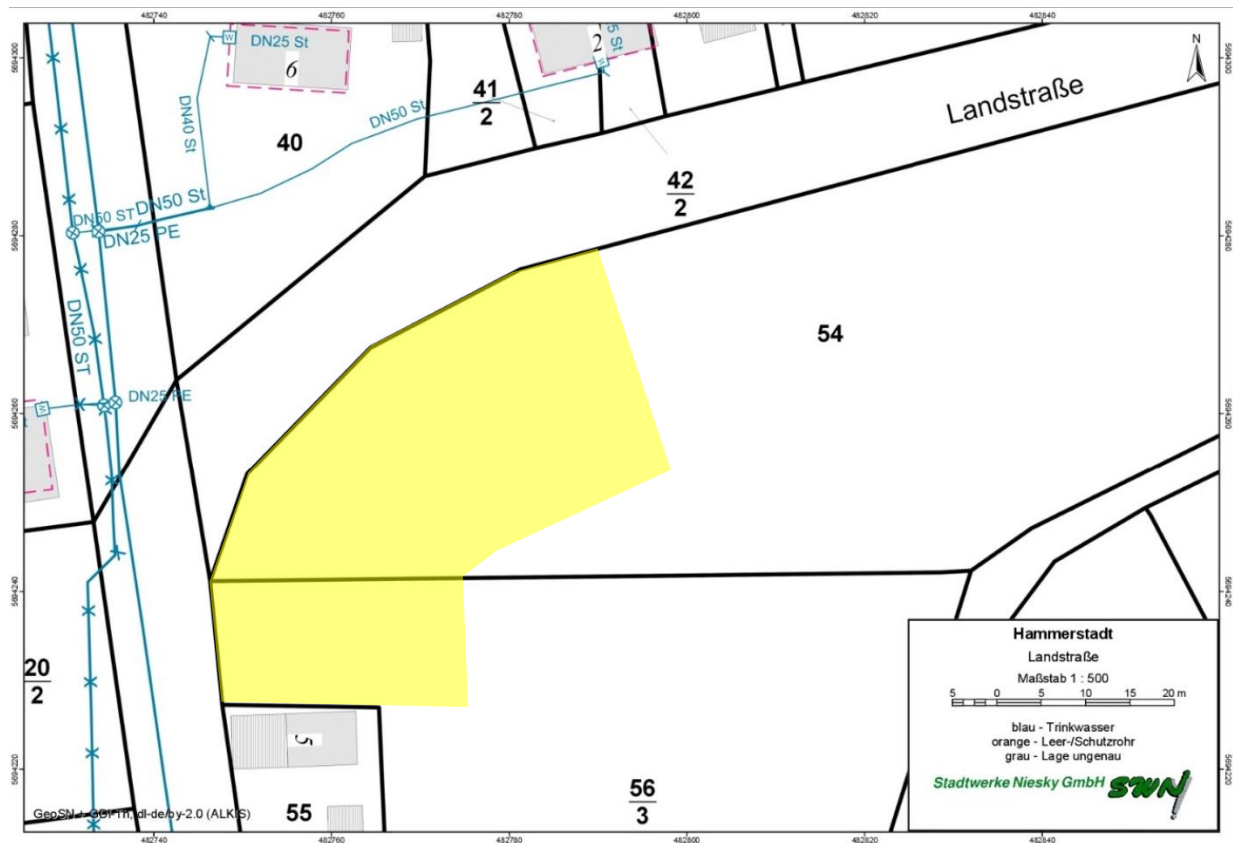


Abb. 15: Leitungsbestand Trinkwasser im Bereich der Teilfläche 2 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug), (Quelle: Stadtwerke Niesky GmbH)

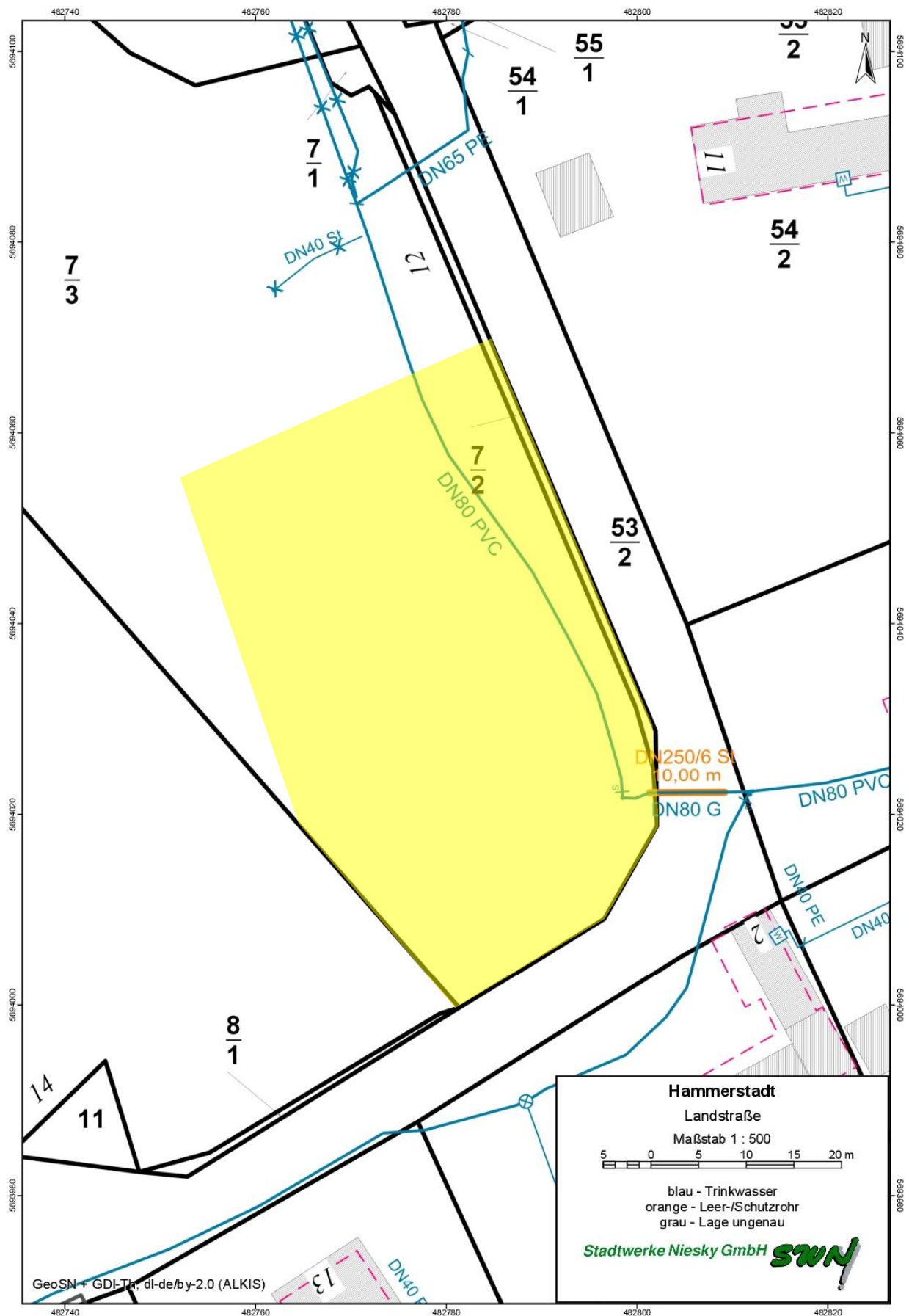


Abb. 16: Leitungsbestand Trinkwasser im Bereich der Teilfläche 1 der Satzungsfläche in Hammerstadt, Gemeinde Rietschen (Auszug), (Quelle: Stadtwerke Niesky GmbH)

7.3 Niederschlag / 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 Hammerstadt erfolgt über die Niederschlesische Entsorgungsgesellschaft mbH (NEG), Betriebsstätte Weißwasser. Der Anschluss an die Abfallentsorgung im Plangebiet ist über die bestehende Erschließungsstraße 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, Rasenkanten 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 Halteverbotschildern)

8. 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.

9. Begründung zu den Textlichen Festsetzungen

Innerhalb der textlichen Festsetzungen zur Ergänzungssatzung wurde folgendes festgesetzt:

§ 1 Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“ der Gemeinde Rietschen umfasst 2 Teilflächen mit folgenden Flurstücken:

Teilfläche 1 - Flurstücke 7/2 (Teilfläche) und 7/3 (Teilfläche), Gemarkung Viereichen Flur 14

Teilfläche 2 - Flurstücke 54 (Teilfläche) und 56/3 (Teilfläche), Gemarkung Viereichen Flur 15

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 3 BAULICHE NUTZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

Innerhalb der Teilflächen der Ergänzungssatzung sind Vorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die Baukörper (für Wohngebäude) sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt.

Begründung:

Innerhalb der 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.

§ 4 naturschutzrechtliche Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

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 m² 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.

Begründung:

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 Aufwertung von Flächen innerhalb Satzungsgebietes wird durch die Pflanzung von einheimischen standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäume gemäß Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen (Artenlisten) erreicht.

Bei einer angenommenen Versiegelung je Gebäude von 200 m² Grundfläche sind 5 Laub- oder Obstbäume oder 20 lfd. m einer zweireihigen Hecke auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen. Die Höhe des Ausgleichs richtet sich jedoch nach der tatsächlichen Versiegelung. Damit bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung des Grundstückes auch bei ergänzender Bebauung gewahrt.

Durch die Bepflanzung wird die Bebauung optisch in die Landschaft eingebunden und der Übergang zwischen besiedelter Ortslage, vorhandener Bebauung und den angrenzend genutzten Flächen ökologisch aufgewertet.

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

10. 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.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind.

Stadtwerke Niesky GmbH

Vor Arbeitsbeginn ist der Bereichsleiter Trinkwasser zu benachrichtigen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind u.a. folgende Punkte (Auszug) zu beachten:

- die Sicherheit und Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden,
- das Merkblatt und die Freizeichnungsklausel der SWN GmbH,
- die Darstellung der Medien in den Bestandsplänen ist schematisch,
- bei Beschädigung oder Störung ist die zuständige Störungserfassungsstelle unter der Telefonnummer 03588/201182 zu informieren,
- die DIN EN 805:2000 sowie folgende Sicherungsmaßnahmen:
 - Erdarbeiten nach DIN 4033
 - Handschachtung im Bereich $\leq 1,50$ m der Leitungen bzw. Kabel
 - Überbauung nicht erlaubt
 - vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten
 - Abstände bei Kreuzungen und Näherungen an bestehenden Anlagen und Leitungen gemäß DIN EN Vorschrift 805:2000 Abs. 10 Pkt. 10.3.1 und DIN 1998 Abs. 5 und TN K 2.5.02 Abs. 4
 - bei paralleler Verlegung ist ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten
 - bei Straßendeckenschluss sind vorhandene Straßenkappen, Absperrarmaturen sowie Schachtabdeckungen dem neuen Oberflächenniveau anzugleichen
 - geänderte Überdeckungshöhen sind in Form eines Bestandsplanes bei der SWN GmbH einzureichen. Folgende Überdeckungshöhen müssen dabei nach DIN EN 805:2000 Absatz 10 Pkt. 10.2.2 und DIN 1998 Abs. 4 bestehen bleiben:

Trinkwasserhauptleitung	Rohrdeckung = 1,60 m
Trinkwasserhausanschlussleitung	Rohrdeckung = 1,40 m
Energie- und Fernmeldekabel	Kabeldeckung = 0,80 m
Schmutzwasserleitung	Rohrdeckung = 1,00 m
Fernwärmeleitung	Rohrdeckung = 0,80 m – 1,20 m

SachsenNetze HS.HD GmbH

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung bei der SachsenNetze HS.HD 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 SachsenNetze HS.HD GmbH 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 Bohrergebnismittelungspflicht 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 Sicherungsvorkehrungen 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