
**10. Vollständiges Satzungsexemplar der Ergänzungssatzung
„Schlungwitz - Bärwaldstraße“ vom 17.05.2017**

Gemeinde Doberschau-Gaußig

Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	17.05.2017
Gemeinde Doberschau-Gaußig Hauptstraße 13 02692 Gnaschwitz	
Gemarkung:	Schlungwitz

Gemeinde Doberschau-Gaußig

Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“

Festsetzungen

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	17.05.2017
Gemeinde Doberschau-Gaußig Hauptstraße 13 02692 Gnaschwitz	
Gemarkung:	Schlungwitz

Satzung der Gemeinde Doberschau-Gaußig über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Schlungwitz der Gemeinde Doberschau-Gaußig

Ergänzungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 31.5.2017 folgende Satzung für die Gemeinde Doberschau-Gaußig, Gemarkung Schlungwitz erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die einzubeziehenden Flächen sind auf der im Maßstab 1 : 1.000 beigefügten Karte zur Satzung als Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dargestellt.
2. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Flurstücke 63/1, 66/2 (1.146 m²), sowie eine Teilfläche des Flurstücks 67 (407 m²) der Gemarkung Schlungwitz. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1.553 m².
3. Die beigefügte Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Textliche Festsetzungen

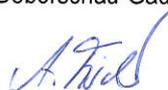
Im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB getroffen:

1. Die nicht überbauten Flächen und Erschließungsflächen im Geltungsbereich der Satzung sind als Garten zu begrünen. Auf dem Flurstück 66/2 sind insgesamt drei standortheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste oder Obstbäume zu pflanzen.
2. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen. Es sind einheimische und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist dauerhaft zu erhalten.
3. Es wird ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 63/1 zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
4. Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Festsetzungen 1. bis 2. sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Doberschau-Gaußig, den 10.7.2017


Alexander Fischer
Bürgermeister



Pflanzliste

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cytus scoparius</i>	Besenginster	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen (giftig)	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeinde Esche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		

einheimische Obstgehölze

Hinweise

Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, 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 wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu zusenden. Es wird auf § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-ABG) v. 20.05.1999 und die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen.

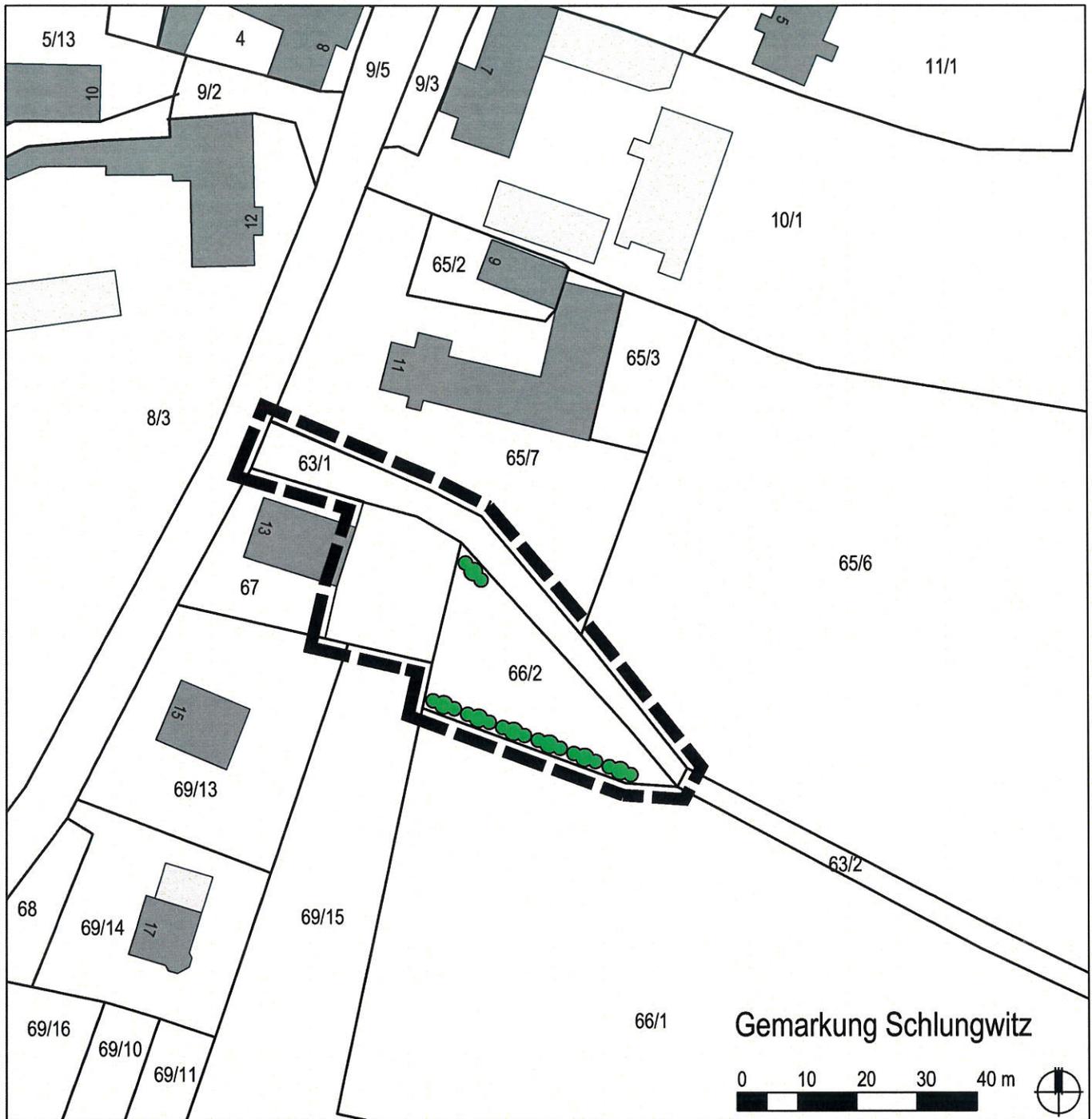
Maßnahmen im Gehölzbestand

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist aufgrund seiner Struktur als Brut- und Niststätte für europäische Vogelarten sehr geeignet. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit zu stören. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten (Brut- und Aufzuchtzeit 1. März bis 30. September) abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu fällen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasserversorgungsleitungen, elektrotechnische Anlagen, Gasversorgungsanlagen, Schmutzwasserleitungen etc.) sind entsprechend der jeweiligen Abstandsorderungen der Medienträger sowie den in DIN-Normen und DVGW-Richtlinien vorgegebenen Mindestabständen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Umverlegungen von Leitungsbeständen sind mit den jeweiligen Medienträgern abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das DWA Merkblatt 162 „Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.



M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (1.553 m²)



Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern



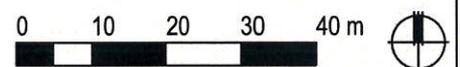
249

Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)



Gebäude (Bestand)

Gemarkung Schlungwitz



Karte zur Satzung
Ergänzungssatzung
Gemeinde Doberschau - Gaußig
"Schlungwitz - Bärwaldstraße"
Datum: 23.02.2017

Verfahrensvermerke

Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“

Der Gemeinderat hat am 14.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2017 im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen Nr. 11/2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den 14.06.2017


Bürgermeister

Dienstsiegel



Der Gemeinderat hat am 08.03.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf der Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“ mit Stand vom 23.02.2017 und die Begründung öffentlich auszulegen.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den 14.06.2017


Bürgermeister

Dienstsiegel



Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats vom 27.03.2017 bis 02.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den 14.06.2017


Bürgermeister

Dienstsiegel



Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 17.03.2017 bis 21.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den 14.06.2017


Bürgermeister

Dienstsiegel



Die Gemeindevertretung hat am 31.05.2017 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist den Einreichern mitgeteilt worden.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den 14.06.2017


Bürgermeister

Dienstsiegel



Die Ergänzungssatzung i.d.F.v. 17.05.2017 wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 31.05.2017 beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. 17.05.2017 wurde durch den Gemeinderat am 31.05.2017 gebilligt.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den 14.06.2017


Bürgermeister

Dienstsiegel



Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den 21.06.2017


Bürgermeister

Dienstsiegel



Der Beschluss über die Ergänzungssatzung mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“ in der Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ist ortsüblich im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen Nr. 27/2017 vom 08.07.2017 bekanntgemacht worden.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den 10.07.2017


Bürgermeister

Dienstsiegel



Gemeinde Doberschau-Gaußig

Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“

Begründung

Planungsstand: Satzung

Planfassung: 17.05.2017

**Gemeinde Doberschau-Gaußig
Hauptstraße 13
02692 Gnaschwitz**

Gemarkung: Schlungwitz

1. Veranlassung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“ in der Gemeinde Doberschau-Gaußig werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB die Flurstücke 63/1, 66/2 und eine Teilfläche des Flurstücks 67 der Gemarkung Schlungwitz in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs soll angrenzend an die vorhandenen Baugrundstücke ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen können.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist durch Wohnen charakterisiert. Die zu beplanende Fläche ist durch die angrenzenden Wohnbauten entlang der „Bärwaldstraße“ eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Bausubstanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen. In Anbindung an die bestehende Nutzung soll ein zusätzliches Wohngrundstück innerhalb des Geltungsbereichs etabliert werden. Damit ordnet sich die Fläche in die bauliche Struktur im Süden der Ortschaft Schlungwitz ein.

Die Ergänzungssatzung orientiert sich am gegenwärtigen, tatsächlichen Bedarf an Bauland. Ein Wohngrundstück soll bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Damit wird der bestehenden Nachfrage an Bauflächen in der Gemeinde Doberschau-Gaußig nachgekommen.

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen. Die angestrebte bauliche Nutzung ist demnach planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt. Die Bedingungen für das Aufstellen einer solchen Satzung liegen vor:

Die Fläche grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an und wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Satzung schafft nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete bestehen nicht.

Die Planungsabsicht der Gemeinde zielt darauf ab, im Ortsteil Schlungwitz eine Wohnbebauung zuzulassen. Die geplante Ergänzungssatzung schafft Innenbereich im Süden der Ortslage. Die vorliegende Satzung ist mit der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Doberschau-Gaußig insgesamt vereinbar.

Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden auf dem Flurstück 66/2 der Gemarkung Schlungwitz entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs kann aufgrund der Lage an der „Bärwaldstraße“ gewährleistet werden.

2. Lage im Raum

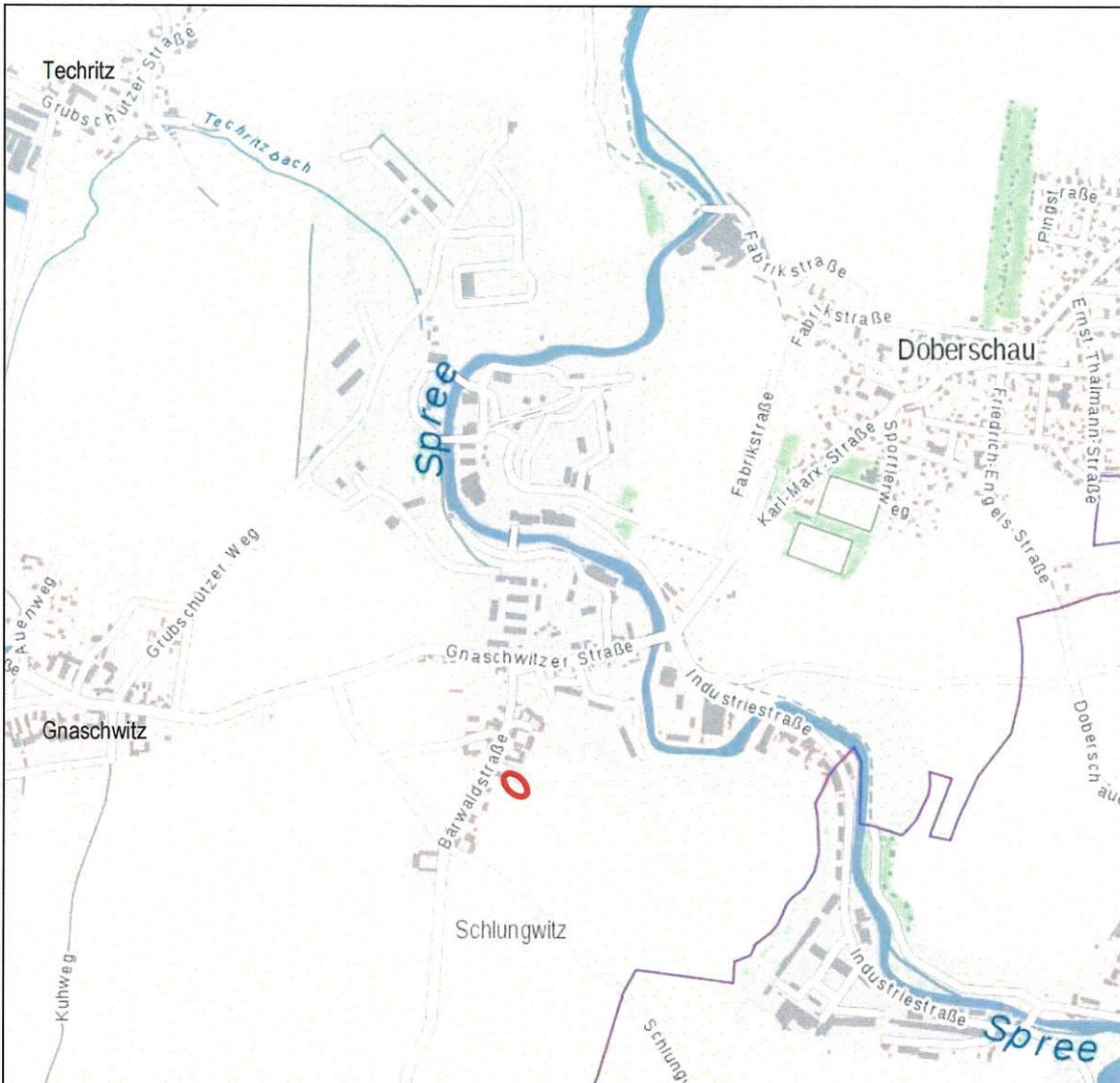


Abbildung 1: Auszug topografische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet LA Panse, Plangebiet rot umrandet)

Das Satzungsgebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Schlungwitz.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an die Wohnbebauung der „Bärwaldstraße“. Nach Süden erstrecken sich Ackerflächen und in Richtung Osten grenzt landwirtschaftliches Grünland an.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“ schließt die Flurstücke 63/1, 66/2 und Teilflächen des Flurstückes 67 der Gemarkung Schlungwitz ein. Insgesamt wird eine Fläche von 1.553 m² überplant.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sowie die südlich gelegenen Wohnbauten sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschau-Gaußig (FNP 2005) als Wiesen- und Weidefläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge der nächsten Flächennutzungsplan-Änderung anzupassen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundzüge der Planung

Die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich der Ortschaft Schlungwitz einbezogen wird. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand soll an der „Bärwaldstraße“ eine zusammenhängende Bebauung entstehen. Aufgrund der nördlich und westlich anschließenden Wohnbebauung und der gegebenen Erschließung durch die vorbeiführende „Bärwaldstraße“ eignet sich die Fläche für eine Siedlungserweiterung.

Die nördlich und westlich an das Satzungsgebiet anschließende Bebauung zeichnet sich durch eine zweigeschossige Wohnbebauung aus. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine Fortsetzung des bestehenden Siedlungscharakters angestrebt. Eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ist gegeben. Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Geplant ist das Errichten eines Wohnhauses mit Doppelgarage. Die nicht überbauten Flächen des Geltungsbereiches werden als Garten gestaltet. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist im Südwesten des Flurstücks 66/2 vorgesehen.

Es werden 1.553 m² in den Innenbereich der Ortschaft Schlungwitz einbezogen.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch die Fortsetzung der vorhandenen durchgrünten Siedlungsstruktur und durch die grünordnerischen Maßnahmen begrenzt.

3.2 Erschließung

verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist möglich. Ausgehend von der westlich verlaufenden „Bärwaldstraße“ kann das künftige Baugrundstück direkt erschlossen werden. Das Flurstück 63/1 fungiert als Zufahrt auf das Flurstück 66/2 der Gemarkung Schlungwitz.

Es wird auf dem Flurstück 63/1 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Flächen dauerhaft als Weg zu sichern. Das Fahrrecht beschränkt sich auf Fahrzeuge mit maximal 3,5 t. Entsprechend der Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes erfolgt die dingliche Sicherung im Grundbuch.

Ein Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer des Flurstückes 65/6, der Agrargenossenschaft Gnaschwitz e.G., ist bereits vertraglich gesichert. Die Grunddienbarkeit wird derzeit im Grundbuch eingetragen.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gewährleistet.

Trinkwasserversorgung

Das Betrachtungsgebiet liegt nicht an einem öffentlichen Verkehrsweg, der mit einer Versorgungsleitung der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH erschlossen ist. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung ist die Versorgungsleitung PVC DN 80 in der Bärwaldstraße. Aufgrund der geodätischen Lage des Standortes zum Hochbehälter wird die nach DVGW-Regelwerk erforderliche Mindestdruckhöhe von 2,0 bar für eine eingeschossige Bauweise zeitweise unterschritten. Zur Verbesserung der Druckverhältnisse können die erforderlichen Vorkehrungen durch den Bauherrn getroffen werden (z.B. hauseigene Druckerhöhungsanlage mit Zwischenspeicher).

Bei der Anschlussstrassierung lässt es sich nicht vermeiden, dass ein fremdes Grundstück mit in Anspruch genommen werden muss. Leitungsabschnitte, die außerhalb öffentlicher Verkehrswege verlegt werden, sind zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH dinglich zu sichern. Sämtliche Kosten für die Eintragung des Leitungsrechtes sind vom Antragsteller zu tragen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch den Bauherrn eine Schachterlaubnis zu beantragen.

Elt-Versorgung

Im Planungsbereich befinden sich entlang der Bärwaldstraße elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Die Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

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
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten
- Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO NETZ GmbH notwendig. Es ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit der ENSO NETZ GmbH abzustimmen.

Telekommunikation

Im Randbereich des Satzungsgebietes, entlang der Bärwaldstraße, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung neuer Gebäude durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Eine Anbindung an das Festnetz erfolgt aus Richtung der Bärwaldstraße.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Satzungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes (AZV) Bautzen. Die Anbindung des Satzungsgebietes an das öffentliche Abwassernetz ist möglich. Vor Baubeginn ist durch den Grundstückseigentümer ein Antrag auf Anschluss an den Schmutzwasserkanal beim Abwasserzweckverband (AZV) Bautzen zu stellen.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zu verbringen. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Sofern Niederschlag über Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Versickerungseigenschaften sind standortkonkret im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Empfohlen werden kann die Errichtung einer Zisterne zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung).

Brandschutz / Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Im Umkreis von 300 m ist keine offene Löschwasserentnahmestelle vorhanden. Die nächste Löschwasserentnahmestelle ist die Spree auf dem Betriebsgelände der MAXAM Deutschland GmbH in ca. 460 m Entfernung.

Auf den 4 Löschfahrzeugen der Gemeindefeuerwehr Doberschau-Gaußig befinden sich insgesamt ca. 4.350 l Wasser. Damit kann die Zeit des Aufbaus der langen Wegstrecken bei der Wasserversorgung überbrückt werden. Zur Sicherung der Wegstrecken bei der Wasserversorgung mit Schlauchmaterial, stehen der Gemeindefeuerwehr insgesamt 3 STA (Schlauchtransportanhänger) mit jeweils ca. 480 m Schlauch an den Standorten Gnaschwitz, Doberschau und Gaußig zur Verfügung. Die örtliche zuständige Feuerwehr Gnaschwitz verfügt ebenfalls über die entsprechend notwendige Pumpe (Tragkraftspritze) sowie die erforderlichen Kräfte. Darüber hinaus stehen innerhalb der Gemeindefeuerwehr weitere Pumpen zur Verfügung.

Entsprechend den Wasserressourcen ist an der Wasserentnahmestelle eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach DIN 14090 vorgehalten. Die Anfahrt zur Löschwasserentnahmestelle erfolgt für die Einsatzfahrzeuge der Gemeindefeuerwehr Doberschau-Gaußig über die Gnaschwitzer Straße. Die Zufahrt zum Betriebsgelände ist zwischen der MAXAM Deutschland GmbH und der Gemeinde Doberschau-Gaußig geregelt. Es wurde jeweils ein Schlüssel an die Ortsfeuerwehr Gnaschwitz sowie an die Ortsfeuerwehr Doberschau übergeben, sodass ein jederzeitiges Herankommen an die Löschwasserentnahmestelle (Wehr) möglich ist.

Die Aufstell- und Bewegungsflächen an der Löschwasserentnahmestelle sind ausreichend. An der an den Geltungsbereich angrenzenden Bärwaldstraße befinden sich drei Hydranten, die zur Erstbrandbekämpfung verwendet werden können:

- Hydrant an der Gnaschwitzer Straße 27 (Abzweig Bärwaldstraße, Leitung 200 GG) mit einer möglichen Entnahmemenge von 50 m³/h
- Hydrant an der an der Bärwaldstraße 2 (Kreuzungsbereich Gnaschwitzer Straße, Leitung 80 PVC) mit einer möglichen Entnahmemenge von 50 m³/h
- Hydrant an der Bärwaldstraße 12 (Leitung 200 St) mit einer möglichen Entnahmemenge von 60 m³/h

Die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, mit der Möglichkeit eines Aufenthaltsraumes, ist auf 7 m über der Geländeoberfläche zu begrenzen.

Die standortkonkrete Einordnung des Gebäudes einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Künftige bauliche Anlagen werden so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

4. Grünordnerisches Konzept

4.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

4.2 Bestandserfassung

Schutzgut	Zustand / Bewertung
Boden/Geologie	<ul style="list-style-type: none"> - angrenzende Böden mit landwirtschaftlicher Nutzung (Weide, Acker) - Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand (Schmelzwasserablagerungen, Lösslehm); aus anthropogenen Sedimenten - Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm (Lösslehm, Granodiorit) über periglaziärem Sandschutt (Granodiorit); aus periglaziären Lagen mit lössarmen Feinbodenanteil über Fest- und Lockergestein - nicht vernässt; frisch bis mäßig frisch; leicht saure, basenarme Böden - sehr geringe Durchlässigkeit
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - kein Oberflächengewässer im Plangebiet; Spree 250 m entfernt vom Geltungsbereich - Grundwasserschutzpotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungünstig
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - begrünte Fläche, mit Rasen und kleineren Einzelgehölzen bewachsen - aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Satzungsbereichs und der unmittelbar angrenzenden Ortsbebauung ist der lokalklimatische Aspekt in der Untersuchung zu vernachlässigen
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen- und Weidefläche, Acker) - Geltungsbereich schließt an bestehende Bebauung an → keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Bedeutung für Erholungsnutzung - ausschließlich private Nutzung (Umfriedung)
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Gartenland mit Gehölzbestand (Kiefern, Fichten, Birken, Lärche, Kirsche, Spitz-Ahorn) - artenarmes, kurzrasiges Intensivgrünland - größtenteils wasserdurchlässiger Erschließungsweg, Abzweigungsbereich von „Bärwaldstraße“ vollversiegelt - Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich aufgrund der Siedlungsnähe und der Einzäunung nahezu ausgeschlossen → Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) bei Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht erfüllt

Der Ausgangszustand der Fläche ist insgesamt von geringer Bedeutung.

4.3 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Schlungwitz - Bärwaldstraße“ wird eine Fläche von 1.553 m² im Süden der Ortslage Schlungwitz in den Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungssatzung umschließt die Flurstücke 63/1, 66/2 und eine Teilfläche des Flurstücks 67 der Gemarkung Schlungwitz. Die Bebauung ordnet sich in die vorhandene bauliche Struktur ein.

Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll entsprechend der angrenzenden Bebauung für ein Einfamilienhaus ermöglicht werden. Auf der Fläche ist deshalb ein Baugrundstück für ein Wohnhaus mit Doppelgarage vorgesehen. Unbebaute Flächen werden begrünt und als Garten genutzt. Mit dem geplanten Vorhaben gehen der teilweise Verlust des vorhandenen Gartenlandes und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher. Nach Abschluss der Bauphase werden die nicht überbauten und versiegelten Flächen wiederbegrünt. In der Ergänzungssatzung wurden bodenschutzwirksame Maßnahmen in Form von Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze ist vorgeschrieben. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Arten am Rand des Geltungsbereichs dienen ebenso dem Bodenschutz. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die bisherige Nutzung anthropogen beeinflusst. Unter Berücksichtigung der Vornutzung ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Versiegelung von einer mittleren Neubeeinträchtigung auszugehen.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wurde auf das unbedingt erforderliche Maß für ein Baugrundstück mit einem Einfamilienhaus an der Bärwaldstraße beschränkt. Die naturschutzfachliche Kompensation soll durch einen Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern erbracht werden.

Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die geringe Flächengröße nicht erkennbar.

Mittels der Ergänzungssatzung wird die Möglichkeit gegeben, die vorhandene Bebauung an der „Bärwaldstraße“ in Schlungwitz um einen Einzelhausstandort zu erweitern und dabei die vorhandene Erschließung zu nutzen. Die umgebende Siedlungsstruktur ist durch Wohnen geprägt. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur entlang der Bärwaldstraße nicht zu erwarten.

Die im Geltungsbereich liegende Teilfläche des Flurstücks 67 bleibt in seiner Nutzung unberührt und wird als Gartenland erhalten.

4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach der *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen* (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern laut Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotoppunkten) im einfachen Biotopwertverfahren. Die Bilanzierung erfolgt mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: innerhalb des Geltungsbereichs

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (S.2 x S. 4)	nachher (S.3 x S.5)
SP 1	SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
Biototypen (Bestand)						
06.03.000 Intensivgrünland, artenarm	6	6	40 m ²	0 m ²	240	0
11.03.700 Gartenland	10	9	1.114 m ²	405 m ²	11.140	4.050
11.04.000 vollversiegelte Straße	0	0	139 m ²	139 m ²	0	0
-- Wasserdurchl. Weg	3	3	260 m ²	0 m ²	780	0
Biototypen (Entwicklung)						
-- Einzelhaus mit Garten	8	7	0 m ²	597 m ²	0	4.179
-- Laub- oder Obstgehölze	23	21	0 m ²	90 m ²	0	1.890
-- Straße, Weg (teilversiegelt)	2	2	0 m ²	237 m ²	0	474
-- sonstige Hecke	21	20	0 m ²	85 m ²	0	1.700
Summe/Übertrag			1.553 m²	1.553 m²	12.160	12.293
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6	Biotopwertdifferenz: Überhang:				keine 133	
	Gesamtbeurteilung: Kompensationsmaßnahmen ausreichend					

Das Flurstück 66/2 und die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegende Teilfläche des Flurstücks 67 werden entsprechend ihrem Ausgangszustand als Gartenland eingestuft. Bei dem Flurstück 63/1 der Gemarkung Schlungwitz handelt es sich einerseits um einen teils vollversiegelten, teils wasserdurchlässigen Erschließungsweg und andererseits um kurzrasiges Intensivgrünland. Die Bestandsbiotope sind insgesamt einer geringen Bedeutung zuzuordnen.



Abbildung 2: Flurstück 66/2, Gartenland, Standort für Wohnbebauung (Foto: LA Panse)



Abbildung 3: Flurstück 66/2, Gartenland, im Hintergrund bestehende Wohnbebauung (Foto: LA Panse)

Mit der Zulässigkeit der lockeren Einzelhaus-Bebauung wird neben überbauten und versiegelten Bereichen eine dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen erfolgen. Durch die Anlage einer Anpflanzung aus einheimischen Sträuchern am südlichen Rand des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsteht eine Hecke zwischen dem Wohnstandort und der südlich anschließenden Ackerfläche. Zwischen dem Flurstück 66/2 und dem Erschließungsweg (Flurstück 63/1) werden weitere einheimische Sträucher zur Abgrenzung gepflanzt. Zusätzlich ist der Garten des geplanten Baugrundstückes mit drei standortheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen zu bepflanzen. Eine Strukturierung der Gärten mit Gehölzen wird somit erzielt.

Der Verlust der Ausgangsbiotope ist unter Berücksichtigung der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen als vertretbar einzuschätzen.

5. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind folgende naturschutzfachliche Maßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu erhalten:

- Begrünung der nicht überbauten Flächen als Garten mit 3 standortheimischen Obst- oder Laubbäumen gemäß Artenliste der Stadt Bautzen
- Anlage einer Heckenpflanzung aus Sträuchern gemäß Artenliste der Stadt Bautzen sowohl entlang der südlichen als auch der nördlichen Grenze des Flurstücks 66/2 der Gemarkung Schlungwitz

Mit der Anpflanzung von mindestens 3 Laub- oder Obstbäumen wird der Garten zusätzlich strukturiert.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wurde die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche so gering wie möglich gehalten. Ziel war es, die überbaubare und zu versiegelnde Fläche so weit wie möglich einzuschränken.

Es kann von einer nachvollziehbaren, ausgewogenen Bilanz zwischen dem zu erwartenden Eingriff und den dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden.

6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Gesetze und Verordnungen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

SÄCHSNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen 06. Juni 2013, rechtsbereinigt mit Stand vom 09.05.2015.

SÄCHSWG - Sächsisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2013, zuletzt geändert am 29.04.2015, SächsGVBl. S. 349, 362.

LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002.

Sonstige Quellen

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Interaktive Karte.

Bestandsbiotoptypen



- vollversiegelte Straße
- wasserdurchlässiger Weg
- Gartenland
- Intensivgrünland, artenarm

M 1:1.000

Entwicklungsbiotoptypen



- vollversiegelte Straße
- teilversiegelter Weg
- Gartenland
- Einzelhaus mit Garten
- sonstige Hecke
- Laub- oder Obstgehölze

M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (1.553 m²)



Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)



Grünordnung
Ergänzungssatzung
Gemeinde Doberschau - Gaußig
"Schlungwitz - Bärwaldstraße"
Datum: 23.02.2017