

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

Grundlage der Begründung bildet der Text aus dem Entwurf zum Vorhaben in der Fassung vom 14.02.2024. Im Satzungsexemplar sind die Textpassagen, welche aus der Abwägung der SN gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Aktualisierung von Rechtsgrundlagen resultieren, eingearbeitet.

**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 15.08.2024



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

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Verfahren nach dem BauGB.....	5
3. Plangrundlage	6
4. Planungsbindungen.....	6
4.1 Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien.....	6
4.2 Landesentwicklungsplan.....	7
4.3 Flächennutzungsplan.....	8
5. Lage, Abgrenzung und Bestandsbeschreibung des Satzungsgebietes	8
5.1 Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)	10
5.2 Einbeziehung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).....	11
6. Umwelt- und Landschaftsschutz	12
6.1 Bestandsbeschreibung	12
6.2 Schutzgebiete und Biotope	13
6.3 Wald.....	14
6.4 Boden und Geologie	15
6.5 Hydrologische Verhältnisse	15
6.6 Natürliche Radioaktivität.....	16
6.7. Denkmalschutz / Archäologie.....	17
6.8. Immissionsschutz.....	18
6.9. planbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Kompensationsmaßnahmen	19
7. Erschließung	20
7.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	20
7.2 Medien.....	20
7.3 Niederschlagswasser / Grundwasser	21
7.4 Abfallentsorgung	21
7.5 Brandschutz	21
8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen	22
9. Grenz- und Vermessungspunkte (Liegenschaften)	22
10. Begründung zu den Textliche Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen	23
11. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung.....	25

Anlagenverzeichnis

<i>Abb.: 1: Lage der Teilflächen des Satzungsgebietes in der Gemeinde Rietschen, OT Daubitz.....</i>	<i>1</i>
<i>Abb.: 2: Lageplan der Teilflächen des Satzungsgebietes</i>	<i>9</i>
<i>Abb.: 3: Fläche der Klarstellungssatzung</i>	<i>10</i>
<i>Abb.: 4: Fläche des Bereiches der Einziehungssatzung</i>	<i>11</i>
<i>Abb.: 5: Darstellung gesetzlich geschützten Biotope im Ortsteil Daubitz.....</i>	<i>13</i>
<i>Abb.: 6: Darstellung der Grenzen der SPA sowie der Grenzen der FFH-Gebiete im Ortsteil Daubitz</i>	<i>14</i>
<i>Abb.: 7: Darstellung der Waldflächen im Ortsteil Daubitz</i>	<i>14</i>
<i>Abb.: 8: Darstellung der Überschwemmungsgebiete im Ortsteil Daubitz</i>	<i>15</i>
<i>Abb.: 9: Darstellung der Denkmale im Ortsteil Daubitz</i>	<i>17</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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) 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. Juli 2013 (SächsGVBl. S.503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 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.

Aufgrund der Einkürzung der Teilfläche 1, um die Teile des Flurstückes 192/2 Daubitz, Flur 8, entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Görlitz vom Mai 2024, wird die Satzungsfläche (Teilfläche 1) um ca. 660 m² kleiner.

Im Zuge dieser Streichung wird auch der Teil des Wegestückes 156 Daubitz, Flur 8 aus dem Satzungsgebiet rausgenommen (180 m²). Die Fläche war als Verbindung zum Flurstück 192/2 im Satzungsgebiet integriert. Das Flurstück stellt einen Weg dar und ist auch solcher gewidmet.

Des Weiteren werden aufgrund einer Bürgerstellungnahme das Flurstück 109/1 und die Teilfläche des Flurstücks 109/2, Gemarkung Daubitz Flur 5 aus dem Satzungsgebiet der Teilfläche 2 rausgenommen. Somit wird die Teilfläche 2 um ca. 3.682 m² kleiner.

Es werden mit der Satzung im Gesamten, dennoch Flächen für die Errichtung von max. 9 Wohngebäuden geschaffen.

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 25.03.2024 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 Bereiche des räumlichen Geltungsbereiches der Teilfläche 1 als (VRG) vorbeugender Hochwasserschutz: „Hochwasservorsorge“ i.V.m. Ziel 5.4.2.2 des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien 2023 ausgewiesen.

Demzufolge sind in diesen VRG „nur Bauleitplanungen zulässig, die eine an die Gefährdung durch Hochwasser angepasste Bebauung vorsehen“ (ebd., S. 99). Hintergrund sind hier die zu erwartenden Wassertiefen bei einem „HQextrem“ –Hochwasserereignis.

Weitere Bereiche der Teilfläche 1 befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet (VBG) „Vorbeugender Hochwasserschutz-Hochwasservorsorge“. Für das Vorbehaltsgebiet gilt der Grundsatz G 5.4.2.3 „Die als Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz („Hochwasservorsorge“) festgelegten Risikobereiche in potenziellen Überflutungsflächen bei Extremhochwasser sollen von (weiterer) nicht an die Gefährdung durch Hochwasser angepasster Bebauung, und Nutzungen mit Sonderrisiken freigehalten werden.“ zu beachten.

- Innerhalb der Satzung wird die vorbeugende, hochwasserangepasste Bauweise für die Teilfläche 1 festgelegt. Als konkrete Empfehlungen für eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Hrsg. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>) sowie auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

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 (westlich gelegen) beträgt ungefähr 2 km. 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 Ortschaft (zwischen bestehender Bebauung) einbeziehen und nachfolgend aufgeführte Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken beanspruchen.

Teilfläche 1	Teilfläche 2
Daubitz Flur 8 Flurstück 193/2 (Teilfläche)	Daubitz Flur 5 Flurstück 104 (Teilfläche)
Daubitz Flur 8 Flurstück 194 (Teilfläche)	Daubitz Flur 7 Flurstück 1/1 (Teilfläche)
Daubitz Flur 8 Flurstück 195 (Teilfläche)	Daubitz Flur 7 Flurstück 52/1 (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.: 2: 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 4.960 m², welches vom Finkenweg gequert wird. Der Habichtsweg grenzt östlich an die Satzungsfläche an. 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. 4.760 m². 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.: 3: 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. 0,50 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.: 4: Fläche des Bereiches der Einbeziehungssatzung

Die Flächen des Einbeziehungsbereiches werden im Wesentlichen als Wiesen- und Ackerflächen genutzt.

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 Satzungsgebietes bedürfen nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Anders verhält es sich bei den Einbeziehungsflächen (Ergänzungsflächen). 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	<p>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.</p> <p>Die Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen bedeutet differenziertere Lebensräume und in Bezug auf die festgesetzten Ausgleichspflanzungen eine Steigerung der standortheimischen Artenvielfalt.</p>	Mittlere Beeinträchtigung
Fläche und Boden	<p>Der Boden wird während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stark mechanisch und durch Düngung beeinträchtigt. Weiterhin werden Baulücken innerhalb der Bestandsbebauung genutzt.</p> <p>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.</p>	Mittlere Beeinträchtigung
Wasser	<p>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 liegen in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Teilbereiche der Teilfläche 1 liegen sowohl innerhalb eines Vorranggebietes (VRG) wie auch innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (VBG) vorbeugender Hochwasserschutz „Hochwasservorsorge“. (Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise für Teilfläche 1) Teilfläche 2 ist frei von Restriktionen.</p> <p>Die Umwandlung in Wohngrundstücke mit Gärten und Freiflächen führt zu einer anteiligen Versiegelung des Plangebietes.</p>	Geringe Beeinträchtigung
Luft und Klima	<p>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.</p>	Geringe Beeinträchtigung
Landschaft und Landschaftsbild	<p>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.</p>	Mittlere Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	<p>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.</p>	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. 10 - § 5) 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.: 5: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im Ortsteil Daubitz (Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz)



Abb.: 6: 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 1 des Satzungsgebietes, welche nächstliegend am Wald angrenzt, beträgt ca.50 m.



Abb.: 7: 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 Dünensande 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 Satzungsf lächen. Zum Schutz des Bodens sind die Hinweise unter Pkt. 11 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

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.

Überschwemmungsgebiete

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.



Abb.: 8: Darstellung der Überschwemmungsgebiete im Ortsteil Daubitz (Quelle: Geoportal Sachsen)

In der „Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien“ werden Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereiches der Teilfläche 1, als Vorranggebiet (VRG) des vorbeugenden Hochwasserschutzes „Hochwasservorsorge“ ausgewiesen (vgl. Karte „Raumnutzung“). Weitere Bereiche der Teilfläche 1 befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (VBG) für vorsorgenden Hochwasserschutz: „Hochwasservorsorge“ i.V.m. Grundsatz 5.4.2.3 des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien 2023.

Grundwasser

Nach dem Geodatenarchiv des LfULG wurde der Grundwasserflurabstand in Bohrungen flurnah innerhalb der weichsel-kaltzeitlichen Höheren Niederterrasse im Bereich 1,0 m sowohl (B1/1954: 15.11.1954) als auch (B1/2014: 30.10.2014) unter Gelände angetroffen. Diese Daten korrelieren mit den zu erwartenden Grundwasserflurabständen in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern, Hochwassergefahrenbereichen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

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.

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/m^3 (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 ist.

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

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

6.7. Denkmalschutz / Archäologie



Abb.: 9: 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.

Entsprechend der Stellungnahme des archäologischen Landesamtes belegen *archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-84990-01], mittelalterlicher Herrnsitz [D-84990-04]), die archäologische Relevanz des Vorhabenareals.*

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der 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. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

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.

Bei der Errichtung von Feuerungsanlagen bzw. Luft-Wärmepumpen sind die Hinweise unter Pkt. 11 zu berücksichtigen.

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"> - 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 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 zwei Teilflächen der Satzung über den Heidehäuser Weg / Finkenweg / Habichtweg (Teilfläche 1) sowie über die Alte Muskauer Straße (Teilfläche 2) gesichert.

Durch die Klarstellung und Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles um den Geltungsbe-
reich kommt es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs innerhalb der Straßen.
Eine erhebliche Erhöhung der Verkehrsströme sowie Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs ist vorhabenbe-
dingt 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 Medien-
träger SachsenNetze HS.HD GmbH, Stadtwerke Niesky GmbH, Telekom sowie Abwasserzweckverband
„Schöpsau“ 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 Abwasser-
zweckverband „Schöpsau“.

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 des Baugenehmigungsverfahrens.

Erschließung Telekommunikation

Entsprechend der Lage des Leitungsbestandes innerhalb der Alten Muskauer Straße sowie im Finken-, Hei-
dehäuser- und Habichtweg ist eine Erschließung der Bauflächen möglich. Die standortkonkrete Prüfung der
Anschlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.

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 An-
schlussmöglichkeiten der Flächen erfolgt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.

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 des Baugenehmigungsverfahrens.

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.

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)

7.5 Brandschutz

Die Sicherstellung des Löschwassers durch die Gemeinde ist zu beachten. Ein Grundschutz von mindestens 48 m³/h über zwei Stunden in einem Radius von max. 300 m ist zu beachten. Kann dies nicht über das Trinkwassernetz erfolgen ist dies über Zisternen, Löschwasserteiche o.ä. sicherzustellen.

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 – 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), 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 sind.

Teilfläche 1

Aufgrund der Lage der Fläche in einem Vorranggebiet (VRG) des vorbeugenden Hochwasserschutzes bzw. einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für vorsorgenden Hochwasserschutz „Hochwasservorsorge“ müssen die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden.

Als konkrete Empfehlungen für eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Hrsg. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>) sowie auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

Begründung:

„Auf Grund dieser besonderen baurechtlichen Situation im städtebaulichen Innenbereich besteht die Aufgabe der Raumordnung darin, einer Erhöhung des Schadenspotenzials entgegenzuwirken und eine aktive Risikovorsorge zu betreiben. Insbesondere die Gemeinden sollen den Belang der Hochwasservorsorge auch im Siedlungsbestand bei ihren Bauleitplanungen durch entsprechende Vorgaben beachten. Eine ausreichende Risikovorsorge kann, sofern auf eine Bebauung nicht generell verzichtet wird, nur erreicht werden, wenn eine effektive Bau- und Verhaltensvorsorge festgelegt wird. Dies beinhaltet die Verpflichtung zu hochwasserangepasster Bauweise, die z.B. in den Bauleitplänen festzusetzen 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 m² versiegelte Grundfläche:

- ein standortgerechter heimischer Laubbaum der Artenliste 1 oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) der Artenliste 2 oder
- 4 lfd. m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) der Artenliste 3 zu pflanzen oder zu erhalten.

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück realisiert sein. Vorhandene Gehölze auf dem Grundstück sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Art und Qualität der Bäume richtet sich nach den Artenlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung. Werden bestehende Gehölze beseitigt, sind diese im Verhältnis 1:1 durch einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume der Artenlisten 1 und 2 auszugleichen. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

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 m² 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.

Durch die Aufnahme der Durchführungsfrist in die textlichen Festsetzungen wird die einheitliche und angemessene Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtsverbindlich geregelt.

11. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung

Infrastrukturbetreiber

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Unsere Anlagen sind in der Regel im Gehwegbereich mit 0,5 m und im Straßenbereich mit 0,8 m Überdeckung verlegt. Durch nachfolgende Baumaßnahmen oder örtlichen Gegebenheiten kann es jedoch zu Abweichungen kommen.

Für eine potentielle telekommunikationstechnischen Versorgung der künftigen Bebauung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

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 Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung... „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Stadtwerke Niesky GmbH

Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind u.a. folgende Punkte (Auszug) zu beachten:

- Zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Schachtgenehmigung bei den Stadtwerken Niesky einzuholen.
- Durch die Baumaßnahmen dürfen Sicherheit und Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Die Sicherheitsabstände (nach den Regeln der Technik) zu den bestehenden Versorgungsleitungen sind einzuhalten.
- Das Merkblatt und die Freizeichnungsklausel der SWN GmbH sind zu beachten.
- Die auf den übergebenen Plänen gekennzeichneten Arbeitsgrenzen sind einzuhalten.
- Fehlende Planunterlagen und Auskünfte der SWN GmbH entbinden den bauausführenden Betrieb nicht von seiner Sorgfaltspflicht.
- Die Darstellung der Medien in den Bestandsplänen ist schematisch. Ein von den vorliegenden Lageplänen abweichender Verlauf sowie Dimensionierung der Leitungen bzw. Kabel verpflichtet den bauausführenden Betrieb zu erhöhter Sorgfalt, z.B. graben von Suchschlitzen mit der Hand. Der bauausführende Betrieb hat die Geschäftsstelle der SWN GmbH, die die Auskunft erteilt, über den festgestellten Verlauf der Leitungen zu informieren.
- Werden in den Lageplänen nicht enthaltene Kabel oder sonstige Leitungen aufgefunden, sind die Arbeiten einzustellen und die auskunftserteilende Dienststelle der SWN GmbH bzw. die zuständigen Medien-träger zu informieren.

- Schäden, die mit dem Vorfinden anderer Verlegetiefen oder Veränderungen im Verlauf der Leitungen begründet werden, gehen nicht zu Lasten der SWN. Die Höhenangaben auf den Bestandsplänen der SWN GmbH beziehen sich auf die Rohrsohle – RS.
- Vor Beginn der Verfüllarbeiten von Leitungsgräben ist die auskunftserteilende Geschäftsstelle zu informieren.
- Freileitungen werden wegen ihrer Sichtbarkeit nicht in die Pläne eingetragen.
- Zu den im Arbeitsbereich befindlichen Leitungen sind die nachfolgenden Schutzabstände einzuhalten:

bei Freileitungen mit Spannungen	
bis 1000 V	1,00 m nach allen Seiten
über 1 kV bis 110 kV	3,00 m nach allen Seiten
- Sollte es bei aller Vorsicht doch zu einer Beschädigung oder Störung kommen, ist die zuständige Störungserfassungsstelle, sofort zu informieren.
- Zusätzlich zu DIN EN 805:2000 einzuhaltende Sicherungsmaßnahmen:
 - Erdarbeiten nach DIN 4033
 - Handschachtung im Bereich = < 1,50 m der Leitungen bzw. Kabel
 - Überbauung nicht erlaubt
 - Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten
 - Abstände bei Kreuzungen und Näherungen an bestehende Anlagen und Leitungen gemäß DIN EN Vorschrift 805:2000 Absatz 10 Pkt. 10.3.1.
 - Der horizontale Abstand zu unterirdischen Gründungen und ähnlichen Anlagen darf unter üblichen Umständen nicht weniger als 0,40 m betragen.
 - Es ist darauf zu achten, dass die Standsicherheit anderer Anlagen durch Aushubarbeiten nicht beeinträchtigt wird.
 - Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelverlegung mit anderen Rohrleitungen und Kabeln ist ein Abstand von 0,40 m nicht zu unterschreiten. Ein Abstand von 0,20 m ist auch bei Engpässen einzuhalten.
 - Bei Straßendeckenschluss sind Straßenkappen und Absperrarmaturen dem neue Oberflächenniveau anzugleichen
 - geänderte Überdeckungshöhen sind in Form eines Bestandsplanes bei der Stadtwerke Niesky GmbH einzureichen. Überdeckungshöhen müssen dabei nach DIN EN 805:2000 Absatz 10 Pkt. 10.2.2 und DIN 1998 Absatz 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

SachsenNetze HS.HD GmbH

Vorhandenen Leitungen (Stromanlagen, Informationsanlagen) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen, Sicherungsmaßnahmen oder Außerbetriebnahmen des Leitungsbestandes notwendig werden, ist die Fachgruppe Vorplanung und Service,

- Strom (Tel. 0351 563029-260)
 - Informationstechnik (Tel. 0351 56302-5509)
- zu kontaktieren.

Erforderliche Umverlegungen (Strom) sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der SachsenNetze HS.HD GmbH, Region Görlitz, anzuzeigen.

Die Beantragung der auszuführenden Arbeiten muss spätestens 12 Wochen vor Baubeginn erfolgen, um eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragung zwischen der SachsenNetze HS.HD GmbH und dem Auftraggeber als Voraussetzung für die Realisierung abschließen zu können.

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

Allgemeine Hinweise für die Bauausführung:

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Bei großwurzigen Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Leitungen einzuhalten. Sollte es zu einem Min-derabstand kommen, müssen mit dem zuständigen Meisterbereich geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen ergriffen werden. Auf Großgrünbebauung im Bereich von unseren Anlagen ist zu verzichten. Für Sträucher u.ä. gibt es keine Einschränkungen.

Hinweise bei Baumaßnahmen im Bereich von Stromanlagen MS/NS (SachsenNetze HS.HD GmbH)

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 ein-zuhalten:

- Zu Kabeltrassen von Bauwerken 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- Zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 0,5 m zur Achse äußeres Kabel

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, Re-gion Görlitz, geborgen und entsorgt.

Hinweise bei Baumaßnahmen im Bereich von Informationsanlagen (SachsenGigaBit GmbH)

Die einzuhaltenden Abstände zu Leitungen gelten analog den Abständen bei Stromanlagen.

Notwendig werdende Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der Sach-senGigaBit GmbH, Friedrich-List-Platz 2, 01069 Dresden anzuzeigen.

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. Die-se sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie eine Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauver-fahrensweisen (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.

Entsprechend den Angaben des LfULG liegen im Satzungsgebiet und seines Umfeldes geologische Punktin-formationen vor (u.a. Bohrprofile, Schichtenverzeichnisse, Grundwasserinformationen). Sofern Interesse an den Daten besteht, können diese unter <https://www.geologie.sachsen.de/> recherchiert werden bzw. kann eine entsprechende Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smekul.sachsen.de gerichtet werden. Geologische Karten <https://www.geologie.sachsen.de/> sowie weitere Geodaten <https://geoportal.sachsen.de/> stehen unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung. Analog können auch projektrelevante In-formationen unter anderem zu Geologie, Altlasten, Bergbaurisiken /-folgen, Grundwasserbewirtschaftung im Web-Portal iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen), die aus Umweltdaten (Mess- und Untersu-chungsprogramme) und Kartenbestände des LfULG und aus den verschiedenen Fachinformationssystemen des Freistaates Sachsen stammen, recherchiert und genutzt werden.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, sind die gesetzlichen Vorgaben des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) sowie des Geologiedatengesetzes (GeoiDG) zu beachten.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen an-zuzeigen (§ 8 GeoiDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu über-mitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, § 10 GeoIDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link "Bohranzeige" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal "ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Versickerung von Niederschlagswasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind die nachfolgend aufgeführten fachlichen Anforderungen gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt 138 bzw. des SächsWG zu beachten:

- Freiheit von anthropogenen oder geogenen Stoffanreicherungen (z. B. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) mit hohem Freisetzungspotenzial an Schadstoffen im hydraulischen Einflussbereich,
- Einhaltung der entwässerungstechnischen Grenzen der Durchlässigkeitsbeiwerte ($1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$) des Untergrundes (Versickerungsfähigkeit) und
- Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Unterkante der Versickerung(-sanlage) von in der Regel 1 m zur Gewährleistung einer ausreichenden Mächtigkeit des Sickerraumes (ungesättigte Zone) eines lateral ausreichend ausgedehnten Grundwasserleiters bzw. -geringleiters (DIN 4049-3).
- Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind, insbesondere für eine breitflächige Niederschlagsversickerung und den Wasserrückhalt in der Fläche, dauerhaft wasserdurchlässig herzustellen (§ 39 Abs. 1 SächsWG)

Des Weiteren können gegebenenfalls weitere sensible Untergrundverhältnisse, wie z. B. Bodensetzungen durch Subrosion und Bergbau, erosions- und setzungsfließgefährdete Bodenarten, Grundwasserniedrighaltung in Bereichen bergbaubedingten Grundwasser-anstieges, sowie sensible Nutzungsbedingungen (z.B. öffentliche Trinkwasserversorgung) bei der Planung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen sein.

Der Gemeinde als öffentlicher Planungsträger obliegt zusammen mit dem Abwasserbeseitigungsverpflichteten die Pflicht zur schadlosen Abwasserbeseitigung.

- Die Schadlosigkeit der geplanten Versickerungsmaßnahmen gegenüber dem Grundwasser und Dritten ist nachzuweisen.
- 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 denkmalschutzrechtlichen 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.

Kampfmittel

Das Bauvorhaben liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition kann während des gesamten Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden. Es steht dem Bauherrn frei, eine vorsorgliche Bodenuntersuchung durch eine fachkundige Firma auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Bei den Erdarbeiten muss mit Vorsicht vorgegangen werden, und es ist auf eventuelle Fremdkörper zu achten. Sollte Kriegsgerät gefunden werden oder der Verdacht darauf bestehen, ist die Fundstelle abzusichern und unverzüglich die Ortspolizeibehörde bzw. das zuständige Polizeirevier zu informieren. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

Hochwasserangepasste Bauweise

Als konkrete Empfehlungen für eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Hrsg. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>)) sowie auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

Rietschen, den _____

Siegel

Bürgermeister



Luftbild
Maßstab: unmaßstäblich



**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.

