

Gemeinde Crostwitz



Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	30.01.2020
	Gemeinde Crostwitz Hornigstraße 34 01920 Crostwitz
Gemarkung:	Crostwitz

Gemeinde Crostwitz



Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“

Festsetzungen

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	30.01.2020
	Gemeinde Crostwitz Hornigstraße 34 01920 Crostwitz
Gemarkung:	Crostwitz

Satzung der Gemeinde Crostwitz über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Horka der Gemeinde Crostwitz

Ergänzungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom __. __.20__ folgende Satzung für die Gemeinde Crostwitz, Gemarkung Crostwitz 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 befindet sich das Flurstück 421/2 der Gemarkung Horka (2.801 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. Innerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen, i. d. F. Haupt- und Nebengebäude im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO) zulässig. Es dürfen max. 40% innerhalb der Baugrenze versiegelt werden. Außerhalb der Baugrenze ist das Errichten baulicher Anlagen unzulässig.
2. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenze der Ergänzungssatzung sind als Garten zu begrünen. Bestehende Gehölze die nicht durch das Bauvorhaben berührt werden, sind zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Gehölze innerhalb der Baugrenze, die durch das Bauvorhaben abgeholzt werden, müssen im Streuobstwiesenbestand als Totgehölz verbleiben.
3. Auf der in der Karte zur Satzung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die bestehenden Obstgehölze zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich ist unter Verwendung alter sächsischer Kulturobstsorten die Streuobstwiese zu entwickeln. Im Pflanzabstand von 8 m bis 10 m sollen mindestens 10 standortgerechte und einheimische Obstbäume der Artenliste des Landkreises Bautzen im südlichen Teilbereich des Flurstückes 421/2 gepflanzt werden. Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist zeitnah ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind zu entwickeln und ein- bis maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Wiesenflächen sind nicht zu düngen oder mit Bioziden zu behandeln. Vor Anlage der Streuobstwiese sind die vorhandenen Koniferen zu entfernen.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Strauchhecke von mindestens 150 m² Fläche anzupflanzen.
5. Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Festsetzungen 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.

Crostwitz, den __.__.20__

Marko Klimann
Bürgermeister

Siegel

Anlage I - Pflanzliste

Apfel	<ul style="list-style-type: none">- Berlepsch- Dülmener Rosenapfel- Goldparmäne- Gravensteiner- Jakob Lebel- James Grieve- Kaiser Wilhelm- Klarapfel- Prinz Albrecht- Herrnhut- Boskop
Birne	<ul style="list-style-type: none">- Alexander Lucas- Bosc's Flaschenbirne- Clapp's Liebling- Gellert's Butterbirne- Gute Luise- Konferenz- Köstliche von Charneu- Madame Verté- Williams Christ
Pflaume	<ul style="list-style-type: none">- Czar- Hauszwetsche- Königin Victoria- Große Grüne Reneklode
Süßkirsche	<ul style="list-style-type: none">- Altenburger Melonenkirsche- Kassins Frühe- Große Schwarze Knorpel- Hedelfinger
Sauerkirsche	<ul style="list-style-type: none">- Schattenmorelle

Hinweis

Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (*mittelalterlicher Ortskern [D-52140-01]*). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach 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.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Radonschutz

Zum gegenwärtig Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten.

Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG/ §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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 Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

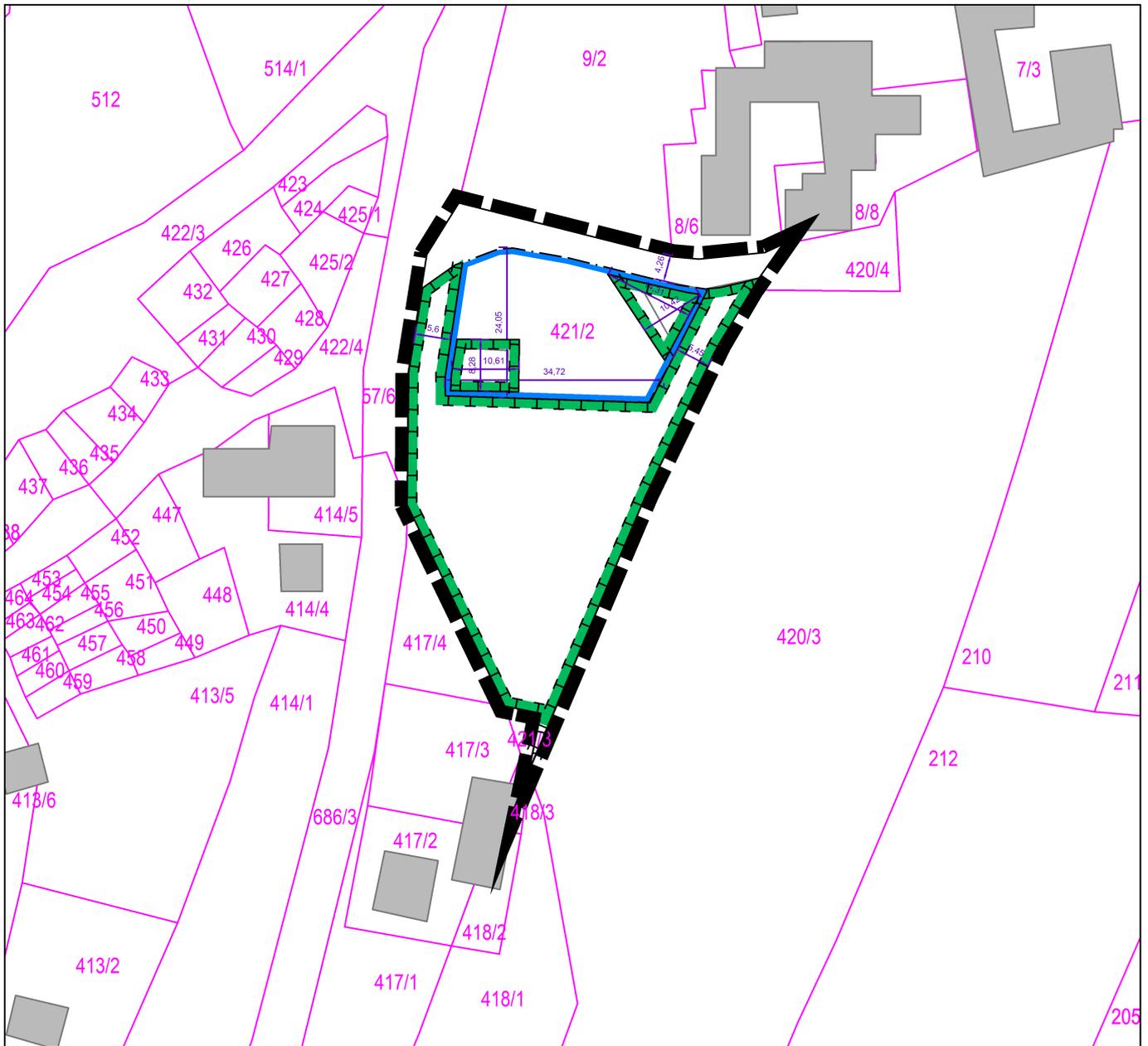
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 461 24-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful, Beratung jeden Werktag per Telefon

oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich. □
Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema, Telefon: (03772) 3804-27

Öffnungszeiten: dienstags 09:30 - 11:30 Uhr und 12:30 - 16:30 Uhr, Kontaktadresse: Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz.

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für das angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten, im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, geotechnische Untersuchungen, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, wird um Zusendung der Ergebnisse an das Landesamt verwiesen hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs- KrWBodSchG) § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme). Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.



1: 1000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (2.801 m²)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)



Gebäude (Bestand)



Baugrenze



Bemaßung

Gemeinde Crostwitz
 Gemarkung Horka
 Ergänzungssatzung
 "Horka - Crostwitzer Straße"
 Datum: 30.01.2020

Verfahrensvermerke

Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“

Der Gemeinderat hat am __.__.20__ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.20__ im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen und über Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Gemeindeverwaltung Crostwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Gemeinderat hat am __.__.20__ nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf der Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“ mit Stand vom __.__.20__ und die Begründung öffentlich auszulegen.

Gemeindeverwaltung Crostwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom __.__.20__ bis __.__.20__ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gemeindeverwaltung Crostwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom _____.20__ bis _____.20__ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Gemeindeverwaltung Crostwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Gemeindevertretung hat am _____.20__ die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist den Einreichern mitgeteilt worden.

Gemeindeverwaltung Crostwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Ergänzungssatzung i.d.F.v. _____.20__ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am _____.20__ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. _____.20__ wurde durch den Gemeinderat am _____.20__ gebilligt.

Gemeindeverwaltung Crostwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindeverwaltung Crostwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“ in der Gemeindeverwaltung Crostwitz und im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ in Panschwitz-Kuckau während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ist ortsüblich im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen Woche __ am _____.20__ und über Aushang bekanntgemacht worden.

Gemeindeverwaltung Crostwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Gemeinde Crostwitz



Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	30.01.2020
	Gemeinde Crostwitz Hornigstraße 34 01920 Crostwitz
Gemarkung:	Crostwitz

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“ in der Gemeinde Crostwitz wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB das Flurstück 421/2 der Gemarkung Horka in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein freistehendes Einzelhaus mit Nebengebäuden entstehen können.

Das zu beplanende Gebiet grenzt an die vorhandene Siedlungsstruktur der Ortschaft Horka an und ist durch die bestehenden Bauten geprägt. Die vorhandene Bausubstanz bildet einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB. Ziel ist es, die bestehende Mischnutzung entlang der „Crostwitzer Straße“ zu erweitern und den Ortsrand abzurunden.

Die vorrangige Nutzung in der Umgebung ist das Wohnen. Mit den geplanten Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen ordnet sich die Ergänzungssatzung in die bauliche Struktur ein.

Die Ergänzungssatzung orientiert sich am gegenwärtigen, tatsächlichen Bedarf an Bauland in der Gemeinde Crostwitz. Ziel ist die maßvolle Weiterentwicklung des baulichen Bestandes an der zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse gemäß Z 2.2.1.6 des LEP 2013¹. Es soll ein Baugrundstück bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Entsprechend wird der konkret bestehenden Nachfrage an Bauflächen in der Gemeinde Crostwitz 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 Horka eine zusätzliche Bebauung für Wohnen zuzulassen. Die vorliegende Satzung ist mit der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Crostwitz insgesamt vereinbar.

Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs sind innerhalb des Geltungsbereiches entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

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

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.

2. Lage im Raum

Die Gemeinde Crostwitz befindet sich im Osten des Freistaates Sachsen nördlich der Autobahn 4 zwischen Bautzen und Kamenz. Das Satzungsgebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortes Horka.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“ schließt das Flurstück 421/2 der Gemarkung Horka ein. Es wird eine Fläche von 2.801 m² in den Geltungsbereich einbezogen, wobei der überwiegende Teil als nicht bebaute Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Süden und Westen an die bestehende Wohnbebauung mit Gartengrundstücken an. Östlich erstreckt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Abb. 1: Auszug topografische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet LA Panse, Plangebiet pink umrandet)

2.1 Boden

Gemäß Geodatenarchiv steht im Plangebietsbereich unter dem Mutterboden bereits das Grundgebirge aus mittelkörnigem Biotitgranodiorit der Westlausitz (Demitz) an. Der Biotitgranodiorit ist in der oberen Zone meist zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt worden. Die Mächtigkeit der Verwitterungs-/Zersetzschicht kann stark variieren und mehrere Meter betragen. Innerhalb der Baugrenzen der Ergänzungssatzung ist der Baugrund infolge einer ehemaligen Bebauung anthropogen beeinflusst. Das historische Messtischblatt von 1932 belegt hier ein Gebäude. Detaillierte Informationen liegen uns dazu nicht vor. Oberflächennah sind daher inhomogene Baugrundverhältnisse mit wechselnder Mächtigkeit, Zusammensetzung und Tragfähigkeit möglich.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundzüge der Planung

Die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand soll eine zusammenhängende Bebauung in der Ortschaft Horka entstehen. Aufgrund der nördlich und südlich angrenzenden Bauten sowie der vorhandenen Erschließung eignet sich die Fläche für die Fortführung der lockeren Siedlungsstruktur.

Die das Satzungsgebiet umgebende Bebauung zeichnet sich durch vorwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude aus. Die Nutzungsstruktur ist vorwiegend durch Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird das Fortsetzen des bestehenden Siedlungscharakters in Form von Wohnhäusern angestrebt. Die einzubeziehenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ausreichend geprägt. Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Geplant ist das Errichten eines Wohngebäudes. Auf dem Flurstück 421/2 ist der zum Wohnhaus gehörende nicht bebaubare Garten anzuordnen. Durch das Baufenster mit einem definierten baulichen Prozentsatz von 40%, wird ein bebaubarer Bereich innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die geplante Wohnbebauung im Anschluss an bestehende Gebäude nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch das Fortsetzen der vorhandenen durchgrünter Siedlungsstruktur begrenzt.

3.2 Erschließung

verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist gesichert. Ausgehend von der westlich verlaufenden „Crostwitzer Straße“ kann das künftige Baugrundstück erschlossen werden. Die Straße dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt im Brandfall.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gewährleistet.

Trinkwasserversorgung

Über das Flurstück 420/3 Gemarkung Horka verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung 63 x 5,8 PE-HD der ewag kamenz. Die dingliche Sicherung dieser Trinkwasserversorgungsleitung wird derzeit durch die ewag kamenz vorbereitet. Eine Erschließung des zukünftigen Baugrundstückes ist über diese Trinkwasserversorgungsleitung möglich. Voraussetzung dafür ist ein entsprechender Antrag auf Genehmigung zur Installation von Trinkwasseranlagen durch den zukünftigen Bauherren bzw. durch ein vom Bauherren beauftragtes Installateurunternehmen. In diesem Antrag ist der konkrete Trinkwasserbedarf zu benennen.

Elt-Versorgung

Ein Anschluss an die elektrotechnische Versorgung des Plangebietes ist möglich. Erforderliche Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen.

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6-0,8m. Die geforderte

Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder –aufschüttung nicht verändert werden. 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 den 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 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 notwendig. Zu beachten ist außerdem, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0/3,0 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 auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektronischen Anlagen ist zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

Telekommunikation

Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Es ist die Neuverlegung von Telekommunikationslinien 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 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 „Am Klosterwasser“. Der Ortsteil Horka ist abwassertechnisch voll erschlossen. Die öffentliche Schmutzwasserentsorgung im Trennsystem ist als Druckentwässerung im Bereich der Crostwitzer Straße in Horka gesichert. Die westlich des Grundstückes 421/2 bestehende Schmutzwasserleitung kann die anfallenden Schmutzwässer aufnehmen und gesichert ableiten, wenn der Bauherr garantiert, dass die Energie zur Betreibung des Pumpenschachtes vom Eigentümer des Flurstückes 421/2 bereitgestellt wird. Die Genehmigung der

Ergänzungssatzung ist durch den Eigentümer des Flurstückes 421/2 der Gemarkung Horka dem Verband sofort schriftlich anzuzeigen. Der AZV „Am Klosterwasser“ ist zur Verlegung der Schmutzwasserleitungen innerhalb des Satzungsgebietes mindesten 4 Wochen vor Baubeginn einzubeziehen. Für den Anschluss wird eine Beitragspflicht entsprechend der Satzung des Abwasserzweckverbandes „Am Klosterwasser“ entstehen.

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig innerhalb des Grundstückes, auf dem es anfällt, zu verbringen. Bevorzugt wird die breitflächige Versickerung über die Bodenzone. Dabei ist zu beachten, sofern Wasser über die belebte Bodenzone oder 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. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Regenwasser auf der Fläche zurückzuhalten. 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. Weiterhin ist zu beachten, dass diese Löschwassermenge im Löschbereich von 300 m zur Verfügung stehen muss (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Nr. 7).

Die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist durch die Gemeinde Crostwitz sichergestellt. Es steht das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten) zur Löschwasserentnahme zur Verfügung.

An den Entnahmestellen sind die notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzuhalten.

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 Bestandserfassung

Schutzgut	Zustand / Bewertung
Boden/Geologie	<ul style="list-style-type: none">- Böden aus periglaziären Lagen über Fest- oder Lockergestein- podsolige Braunerde aus periglaziärem Grussand (Granodiorit; Lösslehm) über verwittertem Sandgrus (Granodiorit)
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- keine Oberflächengewässer im Plangebiet- Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als ungünstig eingestuft
Klima	<ul style="list-style-type: none">- Frischluftentstehung ist auf angrenzenden Flächen am Ortsrand möglich →

Schutzgut	Zustand / Bewertung
	Geltungsbereich von sehr geringer Flächengröße, keine Bedeutung für das Schutzgut Klima → unbedeutend für die klimatische Ausgleichsfunktion
Landschaftsbild / Erholung	- typische Ortsrandsituation → Geltungsbereich schließt an bestehende Bebauung an und besitzt keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Bedeutung für Erholungsnutzung
Arten und Biotope	- Streuobstwiese - Beetanlage - intensiv genutztes Dauergrünland - dörfliche Ruderalflur

Der Ausgangszustand des Plangebietes ist durch die vorwiegend bestehende Streuobstwiesenfläche als wertvoll einzuordnen. Durch den Eingriff werden nur wenige Bestandsbäume versetzt. Der Charakter der Streuobstwiese bleibt weiterhin erhalten und wird entwickelt. Es ist keine Zerteilung der Fläche in mehrere Biotoptypen mehr vorgesehen. Durch das Bauvorhaben entsteht im nördlichen Bereich das Baufenster mit bebauter Fläche und Gartenland sowie Teilbereichen, die ebenfalls als Streuobstwiesenfläche entwickelt werden sollen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Es sind das Entwickeln bzw. Erweitern der Streuobstwiesenfläche, Pflanzen von einheimischen und standortgerechten Hecken bzw. Sträuchern sowie Einzelbäume festgesetzt.

4.2 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“ wird insgesamt eine Fläche von 2.801 m² an der „Crostwitzer Straße“ als Geltungsbereich deklariert. Vorgesehen ist eine Einzelhausbebauung innerhalb des festgesetzten Baufensters. Innerhalb des Baufensters können 40% versiegelt werden, um den Versiegelungsgrad gering und die bestehenden Gehölze zu erhalten. Außerhalb des Baufensters ist keine Bebauung zulässig. Es wird hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll entsprechend der angrenzenden Bebauung für ein Wohngebäude ermöglicht werden. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wurde auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt direkt an die „Crostwitzer Straße“ im Osten sowie den Abzweig im Norden an.

Mit dem geplanten Vorhaben gehen geringfügig der Verlust der vorhandenen Obstgehölze und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher. Es wird sich durch die geplante Neuversiegelung und Überbauung innerhalb des Baufensters der Oberflächenabfluss gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erhöhen. Unter Berücksichtigung der geplanten Versickerung von Regenwasser auf dem Anfallgrundstück sind die Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt als wenig beeinträchtigend einzustufen.

Negative Auswirkungen auf die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität sind bei Überbauung der kleinteiligen Fläche nicht zu erwarten.

Geplante Versiegelungen sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren. Insbesondere Funktionsverluste für das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt können somit gleichartig an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Eine Prüfung zur Verfügung stehender Flächen erfolgte im Zuge der Ergänzungssatzung „Horka-Crostwitzer Straße“. Geeignete Entsiegelungsmaßnahmen stehen in der Gemeinde Crostwitz für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung oder können aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für die geplante Versiegelung mobilisiert werden. Dementsprechend werden die bodenschutzwirksamen

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, die Entwicklung bzw. Erweiterung der Streuobstwiesenfläche durch das Anpflanzen von 1 Obstgehölzen sowie das Anpflanzen von Hecken/ Sträuchern 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 sowie der vorhandenen teilversiegelten Bereiche ist bei Realisierung des Bauvorhabens von einer geringen Neubeinträchtigung auszugehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die umgebende Siedlungsstruktur bestimmt.

Die umgebende Nutzungsstruktur ist durch Wohnen und Landwirtschaft geprägt. Die geplanten Eigenheime mit ein- bis zwei Vollgeschossen werden sich in die Umgebung einfügen. Die endgültige Entscheidung über die Zulässigkeit der einzelnen Vorhaben, auch in Bezug auf Form, Baustil und Farbe einzelner Gebäude wird in den nachfolgenden Gestattungsverfahren getroffen. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch das maßvolle Erweitern der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbauten nicht zu erwarten.

4.3 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

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl				Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme			vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.2 x Sp. 5)
SP 1	SP 2	SP 3	SP 4	SP 5			SP 6	SP 7
Biototypen (Bestand)								
10.03.000 Streuobstwiese	25	22	1.731	m ²	1.282	m ²	43.275	32.050
-- Beetanlage	5	5	345	m ²	0	m ²	1.725	0
-- teilversiegelte Fläche (Pflaster)	2	2	172	m ²	172	m ²	344	344
06.03.100 intensiv genutztes Dauergrünland	12	10	447	m ²	0	m ²	5.364	0
11.03.900 Dörfliche Ruderalflur	15	12	106	m ²	106	m ²	1.590	1.590
Biototypen (Entwicklung)								
-- versiegelte Fläche (Gebäude)	0	0	0	m ²	215	m ²	0	0
Straße, Weg (teilversiegelt)	2	2	0	m ²	95	m ²	0	190
10.03.000 Streuobstwiese	25	22	0	m ²	645	m ²	0	14.190
02.02.000 Hecke	22	21	0	m ²	150	m ²	0	3.150
11.03.700 Gartenland	10	9	0	m ²	136	m ²	0	1.224
Summe/Übertrag			2.801	m²	2.801	m²	52.298	52.738
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6							Biotopwertdifferenz: keine Überhang: 440 Gesamtbeurteilung: Kompensationsmaßnahmen ausreichend	

Zur Kompensation ist das Entwickeln und Erhalten der Streuobstwiesenfläche sowie das Anpflanzen einheimischer und standortgerechter Sträucher geplant. Die Fläche ist gegenwärtig als Streuobstwiese, intensiv genutztes Dauergrünland sowie Beetanlage deklariert und den entsprechenden Punktzahlen eingeordnet. Außerdem sind teilversiegelte Flächen und eine dörfliche Ruderalfläche wiederzufinden. Mit dem geplanten Vorhaben werden die Biototypen z.T. beeinflusst. Dieser Einfluss ist durch Kompensationsmaßnahmen entsprechend auszugleichen. Durch die Festsetzungen zur Durchgrünung der unbebauten Flächen, der Entwicklung und Erhaltung der Streuobstwiesenfläche mit seinen einzelnen Gehölzen sowie das Anpflanzen einer standortgerechten und einheimischen Hecke innerhalb des Geltungsbereiches, wird der Eingriff ausreichend ausgeglichen. Durch den definierten baulichen Prozentsatz von 40 % sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ist innerhalb des Baufensters eine überbaubare Fläche festgesetzt, so dass eine geringfügige Versiegelung stattfindet. Durch die geplante Ausrichtung und Lage der künftigen Gebäude werden nur wenige Bestandsbäume durch das Bauvorhaben berührt. Diese verbleiben als Totgehölz für Flora und Fauna innerhalb der bestehenden Streuobstwiesenfläche.



Abb. 2: Übersichtslageplan (Quelle: www.geportal.sachsen.de, bearbeitet LA Panse; rot: Geltungsbereich)

Mit der Zulässigkeit von ausschließlich lockerer Einzelhausbebauung ausschließlich im festgesetzten Baufenster wird neben überbauten und versiegelten Bereichen eine dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen erfolgen.

Der Verlust 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 Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

- Bebauung ausschließlich im festgesetzten Baufenster, 40% können bebaut werden
- Begrünung der nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenze als unbebauter Garten
- Erhalt Bestandsbäume, bei Abgang/ Abholzung ersetzen
- Intensiv genutztes Dauergrünland als Streuobstwiese entwickeln und erhalten
- Anpflanzen standortgerechter, einheimischer Hecke/ Sträucher

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

SÄCHSNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

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

Sonstige Quellen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN – Geoportal Sachsen, Interaktive Karten

Bestandsbiotypen



M 1:1.000

-  Gebäude (Bestand)
-  Dörfliche Ruderalflur
-  Streuobstwiese
-  Zuwegung (teilversiegelt)
-  Beetanlage
-  intensiv genutztes Dauergrünland

Entwicklungsbiotypen



M 1:1.000

-  Gebäude (Bestand)
-  Gebäude (vollversiegelt)
-  Gartenland
-  Dörfliche Ruderalflur
-  Streuobstwiese
-  Hecke
-  Zuwegung (teilversiegelt)
-  Einzelbaum



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (2.801 m²)

 38 Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)

Gemeinde Crostwitz
 Gemarkung Horka
 Ergänzungssatzung
 "Horka - Crostwitzer Straße"
 Datum: 30.01.2010