

Ergänzungssatzung

**Flurstücke 47/10, 46/1 und 44/2 Gemarkung Obernaundorf
Stadt Rabenau**



Stadtverwaltung Rabenau
Markt 3
01734 Rabenau

Begründung

Satzung - 29.08.2018

Bearbeitung:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schlossstraße 14
01454 Radeberg

Inhalt

1	Planungserfordernis	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestand	3
4	Erschließung	5
5	Einzelne Festsetzungen	5
6	Grünordnung	6
7	Hinweise.....	7
8	Quellen	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenwert im Bestand.....	6
Tab. 2:	Flächenwert nach Vorhabensrealisierung.....	7

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Überblick über das Plangebiet	4
---------	-------------------------------------	---

1 Planungserfordernis

Mit Hilfe der Satzung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Bauwilligen, ortsansässigen Bürgern wird damit die Möglichkeit und die planungsrechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen eröffnet. Die Stadt Rabenau hat die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, um Baurecht für die un bebauten Flurstücke 46/1, 47/10 und einen Teil des Flurstücks 44/2 am westlichen Ortsrand des Ortsteils Obernaundorf, Gemarkung Obernaundorf, zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Im Süden befindet sich die Poisenwaldstraße (K 9015), im Osten, Norden und Westen grenzt bestehende Wohn- bzw. Mischbebauung an. Diese setzt sich zum Teil im Süden jenseits der Poisenwaldstraße fort. Ferner ist südlich der Poisenwaldstraße landwirtschaftliche Nutzung ausgeprägt. Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 3.100 m².

Die Satzung ermöglicht die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 46/1, für das bereits ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus vorliegt. Außerdem wird die Voraussetzung für eine weitere bauliche Nutzung eines Teilbereichs des Flurstücks 44/2 gegeben, auf dessen nördlichen dem Innenbereich zugeordneten Teil bereits ein kleinerer Hofstandort besteht.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde am 03.05.2018 in einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit dem Bauamt, Stadt Rabenau und dem Sachgebiet Bauaufsicht, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erläutert. Dabei wurde die Ergänzungssatzung als richtiges planerisches Mittel festgehalten.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anforderungen nach Baugesetzbuch

Die Ergänzungssatzung erhält ihre Bestimmung durch die Regelung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Danach müssen die kraft der Satzung in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein.

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

Überörtliche Planungen

Im Landesentwicklungsplan (FREISTAAT SACHSEN 2013) ist das Stadtgebiet von Rabenau als verdichteter Raum im ländlichen Raum ausgewiesen, angrenzend an den Verdichtungsraum Dresden. Benachbarte zentrale Orte sind das Oberzentrum Dresden und die Mittelzentren im Verdichtungsraum Freital und Dippoldiswalde.

Der Regionalplan (RPV 2009) enthält für das Plangebiet keine besonderen Ausweisungen. Es handelt sich um ein Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung und im Norden grenzt in einiger Entfernung ein regionaler Grünzug an.

Es gelten daher die allgemeinen fachlichen Ziele und Grundsätze für das Wohnungs- und Siedlungswesen. Gemäß Regionalplan soll sich das Angebot an Wohnungen am örtlichen Bedarf orientieren. Wohnbaulandpotenziale in Satzungsgebieten sind vorrangig zu nutzen,

Neuausweisungen sollen nur noch punktuell erfolgen. Umnutzungsmöglichkeiten für Gebäudeerstand sind zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau von 2003 stellt für den Geltungsbereich der Satzung eine Mischbaufläche dar.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, welche als Feststellungsentwurf vom 27.11.2017 vorliegt, ist der Geltungsbereich ebenfalls als Mischbaufläche festgesetzt. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Landwirtschaftsfläche ist als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Städtebauliche Einordnung

Durch die Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes, die Einfügung in den angrenzenden Bebauungszusammenhang und die dadurch bewirkte Abrundung des Ortsrandes zur Poisenwaldstraße hin, ist eine maßvolle Siedlungserweiterung an geeigneter Stelle gegeben. Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen (siehe Abschnitt 4).

Umweltverträglichkeit

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

Natura 2000

Ein räumlich-funktionaler Bezug zu Natura-2000-Gebieten ist aufgrund der weiten Entfernung ebenfalls ausgeschlossen. Das nächstgelegene Gebiet "Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz" (EU-Nr. 4947-301) befindet sich ca. 1,6 km nördlich entfernt

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Satzungsgebiet

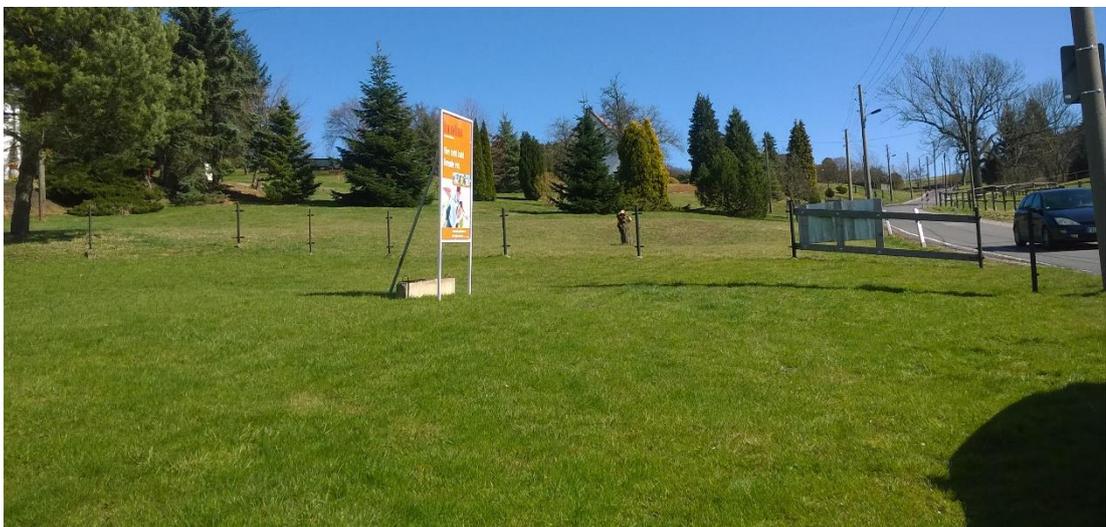
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstücks 47/10, das gesamte Flurstück 46/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 44/2, welche durch Garten bzw. intensive Grünlandnutzung charakterisiert sind.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft auf dem Flurstück 47/10 der Vorholzbach angrenzend an die Poisenwaldstraße. Dieser wird in einem Teilbereich von einer Obstbaumreihe (Kirsche) begleitet. Zum Vorholzbach ist der Gewässerrandstreifen von 5 m zu berücksichtigen. Gemäß § 24 Abs. 3 ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Auf dem Flurstück 44/2 stocken mehrere Koniferen (Lebensbaum, Wachholder, Kiefer). Weiterer, naturschutzfachlich wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden.

Die Umgebung ist im Süden durch die Poisenwaldstraße und angrenzend weitere Wohngrundstücke mit Gärten bzw. der offenen Feldflur gekennzeichnet. Im Osten, Norden und Westen grenzt bestehende Wohn- bzw. Mischbebauung an.

Abb. 1: Überblick über das Plangebiet



4 Erschließung

Verkehr

Das Satzungsgebiet ist im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche der Poisenwaldstraße angebunden. Die verkehrliche Erschließung kann hierüber erfolgen.

Medien

Die technische Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Heranführung von Hausanschlüssen für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation aus dem vorhandenen Medienbestand in der Poisenwaldstraße möglich.

Für den Ortsteil Obernaundorf besteht keine zentrale Abwasserentsorgung. Ein Schmutzwasseranschluss ist nicht vorhanden. Daher ist je Grundstück eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Ablauf in den Vorholzbach geplant. Biologisch behandeltes Schmutzwasser und Niederschlagswasser soll in den Vorholzbach eingeleitet werden. Die Erlaubnis zur Einleitung von 4 Einwohnerwerten wurde bereits mit Schreiben vom 21.12.2017 durch die untere Wasserbehörde, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in Aussicht gestellt. Zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls sollten Zuwegungen und Stellplatzflächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht unbedingt gesammelt werden muss, soll breitflächig den Grünflächen zugeleitet werden.

Ein Erdgasnetz ist nicht vorhanden.

Die erforderlichen Leitungsrechte sind durch Baulasteintragungen zusammen mit den Wege-rechten (siehe nachfolgend) grundbuchmäßig zu sichern.

Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz kann über den Teich Creutz (Entfernung 180 m, Inhalt 100 m³) sowie den Dorfteich (Entfernung 330 m, Inhalt 180 m³) ausreichend gesichert werden (Stadt Rabenau, 02.08.2018).

5 Einzelne Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können für das Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Im Satzungsgebiet werden die Festsetzungen genutzt um das spätere Einfügegebot nach § 34 Abs. 1 vorzubereiten. Hierzu fand am 03.05.2018 ein Abstimmung mit dem Sachbereich Bauaufsicht, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge statt.

Es sind zwei Baufenster vorgesehen, die sich auf den Flurstücken 46/1 und 44/2 befinden. Das Flurstück 47/10 wird nicht bebaut und ist weiter als Grünland zu nutzen, da die verkehrliche Erschließung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gesichert werden kann. Die Maßnahme wird mittels einer Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) gesichert.

Um die Versiegelung gering zu halten, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt, d. h. 30 % der Grundstücksfläche der Flurstücke 46/1 und 44/2 dürfen überbaut werden. In Anpassung an die umgebende ein- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldächern sind Gebäude mit

maximal 2 Vollgeschossen und Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° festgelegt.

6 Grünordnung

Die Überplanung des bisherigen Außenbereichs zum Zweck der Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind für Ergänzungsflächen die Regelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Für alle unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleich-artiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eingriffsermittlung

Mit der Aufstellung der Satzung hat die Stadt Rabenau in einer Vorabwägung der baulichen Entwicklung den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Zustands als Wiese eingeräumt. Damit ist der entstehende Eingriff zu ermitteln und zu kompensieren.

Durch die Umwandlung von Wiese in Bauland sind auf ca. 1.460 m² die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima und Landschaft betroffen. Auf 40 m² findet die Anlage einer Hecke statt. Die Flächeninanspruchnahme bedingt bei einer GRZ von 0,3 eine Neuversiegelung von ca. 438 m² und damit einhergehend den Verlust von Bodenfunktionen, die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und der klimatischen Ausgleichsfunktion sowie den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Das Flurstück 47/10 ist ebenfalls Teil des Geltungsbereiches der Satzung, soll jedoch nicht bebaut werden. Die Grünlandnutzung ist zu erhalten. Der Vorholzbach und die Obstbaumreihe bleiben erhalten.

Tab. 1: Flächenwert im Bestand

Code	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in m ²	Flächenwert
412	extensive tlw. ruderalisierte Wiese, artenreich	15	3.100	46.500
	Gesamt		3.100	46.500

Tab. 2: Flächenwert nach Vorhabensrealisierung

Code	Biotoptyp	Planungswert	Fläche in m ²	Flächenwert
922	Dörfliches Mischgebiet	6	1.500	9.000
Folgende Biotopflächen bleiben unverändert (deshalb Planungswert = Biotopwert):				
412	extensive tlw. ruderalisierte Wiese, artenreich	15	1.600	24.000
	Gesamt		3.100	33.000

In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 13.500 WE.

Kompensation

Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Nach Rücksprache mit der Stadt Rabenau stehen keine Möglichkeiten der Entsiegelung zur Verfügung (Stadt Rabenau, Hr. Seidel 06.04.2018).

Der Eingriff wird innerhalb des Satzungsgebietes durch die Anpflanzung einer 40 m langen Laubholzhecke am nördlichen Flurstücksrand ausgeglichen. Damit wird eine Eingrünung des Geländesprunges erreicht. Dazu sind standortheimische Gehölze zu nutzen. Die Festsetzung enthält entsprechende Artenvorschläge.

Die Kompensation des Defizits in Höhe von insgesamt 13.500 Werteinheiten erfolgt mittels Finanzierung der Ökokontomaßnahme "Entwicklung Steinbruch Karsdorf" (Maßnahmennummer 628-18-001-FP) auf dem Flurstück 216/2 der Gemarkung Karsdorf.

Die Maßnahme erhöht die Strukturvielfalt im Bereich des Steinbruches und sichert die Fläche als Biotopkomplex. Der Vertrag über den Erwerb der Ökopunkte sowie der Nachweis über die Zahlung an den Verkäufer sind der unteren Naturschutzbehörde vor in Kraft treten der Satzung vorzulegen (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, UNB 02.08.2018).

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Das Satzungsgebiet ist durch strukturarmes, mehrfach im Jahr geschnittenes Grünland geprägt. Ferner befinden sich im Satzungsgebiet mehrere jüngere Nadelgehölze. Innerhalb der Baufelder befinden sich keine Gehölze, die beseitigt werden. Die wertvolleren Strukturen, wie die Obstbaumreihe und der Vorholzbach werden nicht überbaut und es wird auch nicht in den Uferstreifen eingegriffen.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht zu erwarten.

7 Hinweise

Abfallentsorgung

Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten. Durch die mögliche Einführung einer gelben Tonne ab dem Jahr 2021 kann sich der Flächenbedarf noch zusätzlich erhöhen.

Information

für Bauherren

Prüfung auf Vorhandensein von Altlastverdachtsflächen

Werden bei Vorhaben bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist gemäß § 10 Abs. 2/§ 12 Abs. 1 SächsABG die Untere Bodenbehörde des Landkreises zu informieren.

Durchführung von Asbestabbrucharbeiten

Arbeiten mit Asbest können gesundheitsgefährdend sein. Deshalb dürfen Abbruch und Transport nur von sachkundigen Firmen durchgeführt werden.

Der Beginn der Arbeiten ist mindestens 14 Tage zuvor bei der Landesdirektion Sachsen anzuzeigen.

Bei Asbestabbrucharbeiten sind die TRGS 519 und die Gefahrstoffverordnung einzuhalten. Sammler und Beförderer von gefährlichen Abfällen bedürfen einer Erlaubnis nach § 54 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

Bereitstellung von Stellflächen für Abfallsammelbehälter

Gemäß Abfallwirtschaftssatzung des ZAOE müssen Haushalte, Kleingewerbe, öffentliche und sonstige Einrichtungen ausreichend Behältervolumen für die Entsorgung von Rest- und Bioabfall sowie Papier/Pappe vorhalten.

Die jeweiligen Leerungsrhythmen und Entsorgungstermine sind im Abfallkalender bzw. auf der Internetseite des ZAOE veröffentlicht.

Folgender Behälterbedarf ist anzusetzen (in Personenanzahl pro Behältergröße):

Abfallart	60 L	80 L	120 L	240 L	660 L	1.100 L
Restabfall	-	1 - 4	5 - 6	7 - 12	30 - 70	ab 70
Papier/Pappe	-	-	-	1 - 6	15 - 60	ab 60
Bioabfall	1 - 12	-	13 - 24	25 - 50	ab 50	-
Gelbe Tonne	-	-	-	1 - 4	-	bis 46

Bei einer Nutzung der Biotonne für die Entsorgung von Grünabfällen aus dem Garten sind zusätzlich ca. 0,2 L Bioabfall je m² Gartenfläche und Woche einzuplanen.

660-Liter-Biobehälter werden nur zur Verfügung gestellt, wenn auf dem Grundstück min. ein Restabfallbehälter mit einem Fassungsvermögen von min. 660 L vorgehalten wird.

Gelbe Tonnen sind nicht in allen Gebieten erhältlich. 1.100 L-Behälter sind ausschließlich für Großwohnanlagen, öffentliche und Freizeiteinrichtungen sowie Gewerbebetriebe verfügbar.

Für die Sammelbehälter sind ausreichend Stellflächen auf dem Grundstück einzuplanen. Diese haben folgende Abmaße (in mm):

Behältervolumen	Tiefe	Breite	Höhe	Standfreiheit
60/80 Liter	530	450	975	200
120 Liter	555	505	1.005	200
240 Liter	740	583	1.100	200
660 Liter	780	1.373	1.250	400
1.100 Liter	1.115	1.373	1.470	400

Die 660- und 1.100-Liter-Behälter werden vom Entsorgungsunternehmen zur Leerung vom Standplatz geholt. Bei Vorhandensein eines Schließsystems ist die Schlüsselorganisation direkt mit dem Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren. Ansonsten müssen die Behälter am Entsorgungstag frei zugänglich sind.

Die Standplätze für die 660- und 1.100-Liter-Behälter müssen so angelegt sein, dass ein ebenerdiger Transport der Behälter zum Fahrzeug über eine Strecke von nicht mehr als 20 m gewährleistet ist.

Die Transportwege müssen trittsicher, ausreichend beleuchtet sowie frei von Schnee- und Eisglätte sein und dürfen keine unzumutbaren Steigungen aufweisen.

Anforderungen an die Zufahrt zum Bereitstellungsplatz

Soll die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Entleerung am Grundstück erfolgen, sind die Anforderungen an die Zufahrt für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gemäß der DGUV Information 214-033 und der RASSt 06 zu berücksichtigen:

- Ausreichende Tragfähigkeit der Straßen,
- Einhaltung der Mindestdurchfahrtsbreiten und -höhen,
- Gestaltung von Kurvenbereichen, Bodenschwellen und Ein-/Ausfahrten (Schwenkbereich),
- Gestaltung von Wendeanlagen wegen Verbot des Rückwärtsfahrens.

Kann die Zufahrt zum Grundstück nicht gewährleistet werden, müssen die zu entleeren den Abfallbehälter an der nächsten öffentlichen, für das Sammelfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Dies gilt auch während der Bauphase selbst.

Bei privaten Zufahrtsstraßen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fahrrecht) zugunsten der Abfallentsorgung im Grundbuch einzutragen.

Kontakt und weitere Infos:

Telefon: 0351 40404-567 • E-Mail: info@zaoe.de • Internet: www.zaoe.de

Bergbau / Hohlräume

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Boden, Altlasten

Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen registriert. Sollten während der Planungs- und Bauarbeiten bisher nicht bekannte schädliche Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Abfallablagerungen, Mineralöllinsen, Verkippung von Chemikalien u. a.), ist der Bauherr entsprechend BBodSchG i. V. m § 10 SächsABG verpflichtet, dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen und die weiteren Maßnahmen abzustimmen. Die Bauarbeiten sind bis zur Klärung einzustellen. Es sind Maßnahmen zu treffen, die eine Ausbreitung oder Verschleppung der Kontamination verhindern.

Denkmalschutz / Archäologie

Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich der Satzung rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351-8926 602) und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des 4. Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können sich im Zuge der Erdarbeiten 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.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Sollte es in Zukunft zu einer weiteren Bebauung der in Rede stehenden Flurstücke kommen, sind für diese Bauvorhaben gesondert jeweils eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen, da sich der Bereich innerhalb eines Kulturdenkmals befindet (historische Ortslage [D-37760-01]).

Geologie

Aus regionalgeologischer Sicht befindet sich das Satzungsgebiet innerhalb der Döhlener Rotliegend-Senke. Der Festgesteinsuntergrund wird nach von sedimentären Festgesteinen in Form von Konglomerat der Bannewitz-Formation aus der Zeit des Rotliegend gebildet. An seiner Oberfläche liegt das Konglomerat in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Zuoberst kann die Verwitterungszone durch eiszeitlich abgelagerten Hanglehm bis Hangschutt überdeckt worden sein. Im Südwesten tangiert die Aue des Vorholzbaches mit oberflächlich lokal verbreiteten Auelehmen und Grundwasserführenden Bachsanden und Bachkiesen das Plangebiet. Innerhalb des Hangschuttes und der rolligen Verwitterungsdecke ist mit dem Auftreten von jahreszeitlich wechselndem Grundwasser aus dem

Zwischenabfluss zu rechnen, welches sich talwärts zur Bachau bewegt. Das Rotliegend-Festgestein bildet einen kombinierten Poren-/Kluftgrundwasserleiter. Die oberflächigen Hanglehne stellen einen Grundwassergeringleiter (-stauer) dar und sind damit zur Aufnahme versickernder Oberflächenwässer gering geeignet.

Für die Errichtung von Neubauten wird der potenziellen Bauherrschaft zum Zwecke einer kostensicheren Planung eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Es wird erbeten die dafür notwendigen Baugrundbohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden und die Bohrergebnisse an unsere Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Gewässerschutz

Alle baulichen oder sonstigen Anlagen (auch die der technischen Grundstückserschließung sowie die Zufahrt/Zuwegung zur Grundstückserschließung) sind außerhalb des gekennzeichneten Gewässerrandstreifenbereiches zu errichten/anzulegen. Der Gewässerrandstreifen ist in der vorhandenen Art und Lage begrünt zu erhalten. Baustelleneinrichtungen etc. haben außerhalb des Gewässerrandstreifens zu erfolgen.

Immissionsschutz

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen, Windkraftanlagen (WKA) oder anderer geräuschintensiver Anlagen sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräusch-Vorbelastungen einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Entfällt auf den Beurteilungspegel der technischen Anlage ein Pegel der 10 dB(A) unter dem für die Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, so liegt diese Anlage nicht im Einwirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes, dies sollte angestrebt werden. Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder besser deutlich unterschritten werden.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen. Im Falle des Auftretens tieffrequenter Einzeltöne sollten diese so gemindert werden, dass an Wohn- und Schlafräumen außen die Hörschwelle des menschlichen Ohres unterschritten wird. (z. B. beträgt die Hörschwelle für den 80 Hz- Ton 28 dB(lin)).

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in

der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

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

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:
(Ansprechpartner - Stefan Gatermann), Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299, 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: Öffnungszeiten: dienstags 09:00 - 11 :30 Uhr und 12:30 -16:30 Uhr

Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus), Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse: Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Niederschlagswasser

Zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls sollten Zuwegungen und Stellplatzflächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Wenn möglich, sollte anfallendes Niederschlagswasser, das nicht unbedingt gesammelt werden muss, breitflächig den Grünflächen auf dem Grundstück zugeleitet werden.

Verkehrstechnischen Anbindung

Jedes Flurstück (Fl.-St. 44/2, Fl.-St. 46/1) ist pro Grundstück über eine Grundstückszufahrt zu erschließen. Die Zufahrtbreite einschließlich der Ausrundungsradien ist so zu bemessen, dass die Benutzung der Gegenfahrspur auf die Kreisstraße ausgeschlossen wird. Die Anbindung der Zufahrt hat in Asphalt- bzw. Pflasterbauweise zu erfolgen. Das Sichtfeld gemäß RAS 06 ist für die Zufahrten nachzuweisen. Das Sichtfeld ist von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Entwässerung bzw. der Wasserabfluss von der Straße und den straßeneigenen Grundstücksteilen darf nicht beeinträchtigt werden. Durch geeignete Entwässerungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass auch kein Oberflächenwasser von der Zufahrt auf die Kreisstraße gelangen kann.

Während der Ausführung von Bauarbeiten ist die Straße, soweit erforderlich, zu reinigen. Insbesondere sind die durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen unverzüglich zu beseitigen. Ein Ablagern von Baustoffen, Baugeräten und dgl. auf Straßengebiet ist nicht zulässig.

Vor Baubeginn ist bei der zuständigen Straßenmeisterei Freital eine Aufgrabeerlaubnis einzuholen. Im Zuge der Weiterplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens ist uns ein Lageplan mit der lagemäßigen Einordnung der Zufahrten zur Zustimmung für die Arbeiten an der Kreisstraße zu übergeben.

Die Baugrenze ist im Abstand von 5,00 m von der Flurstücksgrenze der Kreisstraße festgelegt. Das Abstandsmaß gilt auch für Garagen und Carports.

Für die Erschließung der Ergänzungssatzung sind aufgrund der Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen Eingriffe in die Kreisstraße erforderlich. Um den Eingriff in die Kreisstraße (aus straßenbaulichen und verkehrsrechtlichen Gründen) grundsätzlich so gering wie möglich zu halten, sind die erforderlichen Anschlussleitungen aller Medienträger über die Kreisstraße für jedes Grundstück in einem gemeinsamen Leitungsraben zu verlegen und zu koordinieren.

Für eine Benutzung der Kreisstraße zur Herstellung geplanter Anschlussleitungen sind vom jeweiligen Leitungseigentümer beim Landratsamt Straßenbenutzungsrechte (in Abhängigkeit vorhandener Gestattungen) zu beantragen. Sollte es während der Bauausführung ausnahmsweise zu Behinderungen im öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der Kreisstraße (K 9015) kommen, müssen Genehmigungen zur Einschränkung dieses während der Bauarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn im Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Amt für Straßenbau und Verkehr, Referat Verkehrsrecht beantragt werden. Dies betrifft auch die Genehmigung zur Aufstellung von Beschilderungen (z. B. Achtung Baustellenausfahrt oder ähnliches). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes immer so gering wie möglich gehalten werden müssen und es keine Vollsperrungen der Kreisstraße geben darf (es fehlt an einer geeigneten Umleitungsstrecke). Der Fußgängerverkehr im Baustellenbereich muss immer gewährleistet und gesichert werden.

8 Quellen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

FREISTAAT SACHSEN 2013 - Landesentwicklungsplan (Rechtsverordnung vom 14.08.2013)

RPV 2009 - Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge - Regionalplan 1. Gesamtfortschreibung 2009, in der Fassung des Satzungsbeschlusses VV 12/2008 vom 15.12.2008, des Nachtragsbeschlusses zur Satzung VV 02/2009 vom 25.02.2009 und des Genehmigungsbescheides vom 28.08.2009

SÄCHSWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, UNB, Dr. Werthschütz 02.08.2018, Abstimmungen zur Eingriffsbilanzierung und Kompensation.

Stadt Rabenau, Bauamt 02.08.2018
Schriftliche Mitteilung zum Löschwasser