



Luftbild des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2017).

**Legende**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
- Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**
- Anlage einer Feldgehölzhecke
- Pflanzung von Großbäumen, Standort variabel
- Errichten von Lesesteinhäufen
- Planzeichen der Plangrundlage**
- bestehende Flurstücknummern
- bestehende Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude

**Textliche Festsetzungen**

**§ 1 Geltungsbereich**  
Diese Satzung gilt für den im Baurechtsplan „Hainmühlenweg“ ausgewiesenen Teil des Flurstückes 282/24 der Gemarkung Elstra. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**  
Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

**§ 3 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**  
Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**§ 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB**  
Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich sind innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung oder unmittelbar angrenzend 8 standortgerechte Bäume zu pflanzen sowie 160m Feldgehölzhecke mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzenliste). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes vorzunehmen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzenperiode abzuschließen. Die Fertigstellung der gründerischen Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Abgehende Ersatzpflanzungen sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.

**Pflanzenliste**

- |            |                            |   |                         |
|------------|----------------------------|---|-------------------------|
| Bäume:     | <i>Acer platanoides</i>    | - | Spitzahorn              |
|            | <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn               |
|            | <i>Betula pendula</i>      | - | Sandbirke               |
|            | <i>Carpinus betulus</i>    | - | Hainbuche               |
|            | <i>Fagus sylvatica</i>     | - | Gemeine Buche           |
|            | <i>Fraxinus excelsior</i>  | - | Gemeine Esche           |
|            | <i>Populus tremula</i>     | - | Zitterpappel            |
|            | <i>Prunus avium</i>        | - | Vogelkirsche            |
|            | <i>Quercus petraea</i>     | - | Traubeneiche            |
|            | <i>Quercus robur</i>       | - | Stieleiche              |
|            | <i>Sorbus aucuparia</i>    | - | Eberesche               |
|            | <i>Tilia cordata</i>       | - | Winterlinde             |
| Sträucher: | <i>Corylus avellana</i>    | - | Gemeine Hasel           |
|            | <i>Crataegus monogyna</i>  | - | Eingrifflicher Weißdorn |
|            | <i>Prunus spinosa</i>      | - | Schlehe                 |
|            | <i>Rosa canina</i>         | - | Hundsrose               |

**Obstsorten:** Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss  
Die unmittelbar an den Geltungsbereich grenzende Gehölzfläche ist zwingend zu erhalten. Für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich sind nördlich des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück der Stadt Elstra 282/24 Gemarkung Elstra, drei Lesesteinhäufen zu errichten, welche als Habitat für die Zauneidechse dienen sollen.

**§ 5 Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 34 in Verbindung mit § 10 BauGB in Kraft.

**Hinweise**

**1. Grenz- und Vermessungsmarken**  
Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 6 SächsVermG besonders geschützt.

**2. Meldepflicht von Bodenfinden**  
Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfinden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

**3. Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht**  
Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

**4. Bodenschutz / Altlasten**  
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

**5. Artenschutz/ Untere Naturschutzbehörde**  
Vor Baufeldfreimachung bzw. Baubeginn ist die Fläche auf seltene oder gefährdete Arten zu kontrollieren. Entsprechende, sich aus dem Artenschutz § 44 BNatSchG ergebende Maßnahmen sind umzusetzen.

**6. Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation:**  
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ObV) gesichert werden.

**7. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie**

**Natürliche Radioaktivität**  
Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das uns keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. 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 könnten. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken, aber im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden sollen.

**Anforderungen zum Radonschutz**  
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrSchG (2) / §§ 153 - 158 StrSchV).  
Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentrationen 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 erforderlichen und zumutbar sind.  
**Hinweise zum Radonschutz**  
Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz von Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein. (§§ 153 - 154 StrSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

**Allgemeine geologische und hydrogeologische Verhältnisse**  
Gemäß sind im Plangebiet mehrere Meter mächtige bindige Deckschichten aus Gehängelehmen und solifluidal umgelagerten Lösslehmen vorhanden. Eine ca. 25 m südwestlich gelegene Bohrung (B1...2010) weist hier eine Mächtigkeit von 6 m aus. Unterhalb der Decklehme folgen pleistozäne Sande und Kiese (bis ca. 10 m Tiefe nach B1...2010) Der tiefere Untergrund wird vom Grundgebirge aus Metagrauwacke (lokal mit kalksilikatischen Einlagerungen, kontaktmetamorph) gebildet. Der oberflächennahe geologische Untergrund ist durch die vorherige Untertage als Bahnhofsgelände stark anthropogen überprägt worden (z.B. Bebauungen, heterogene Auffüllungen, Umlagerungen, Befestigungen, Verkehrswege).  
Oberflächennah werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den wasserstauenden bis wasserhemmenden Gehänge-/Lösslehmen geprägt. Eine Grundwasserführung ist aber in den pleistozänen Sanden und Kiesen bzw. in den unterlagernden sandig-kiesigen Zersatzbildungen der Metagrauwacke (=Porengrundwasserleiter) möglich. In der Metagrauwacke selbst zirkuliert Grundwasser als Kluffgrundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (offenen Klüften) des angewitterten bis frischen Festgesteins.  
Das Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten. Durch den östlich angrenzenden Augenbereich der Schwarzen Elster sind flurnahe Grundwasserstände bzw. Aufweichungen in den Decklehmen möglich.

**Baugrunduntersuchungen**  
Angesichts der Lage des Plangebietes in einem anthropogen beeinflussten Areal mit unterschiedlich tragfähigem und setzungsempfindlichem Baugrund wird unsererseits dazu geraten, 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 (Grundwasserstände, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.  
Zudem stellt die Umsetzung von Bauvorhaben in oder nahe einem Auengebiet erhöhte Anforderungen an Planung und Bauausführung. In Gründungsbereichen sind Grundwasseranhebungen sowie ein Auftrieb von Fundamenten möglich. Diesem Umstand ist bereits in der Planungsphase Rechnung zu tragen.

**Versickerung**  
Da die oberflächennahen hydrogeologischen Verhältnisse vorrangig von wasserstauenden/wasserhemmenden Lehmböden (Gehängelehm, solifluidal umgelagerter Lösslehm) bestimmt werden, ist die Möglichkeit zur Niederschlagsversickerung aus unserer Sicht als ungünstig zu beurteilen. Zudem grenzt östlich der Außenbereich der Schwarzen Elster an den Plangebietsbereich. Hier sind flurnahe Grundwasserstände zu erwarten.  
In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass sich im Plangebietsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung SALKA-Altstandorte/Altlagerungen befinden (Altst.-Kz.: 92200311, 92100372). Bei Eingriffen in den Baugrund / geologischen Untergrund ist auf derartigen Flächen eine Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser prinzipiell möglich und durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Niederschlagswasserversickerungen sind im Wirkbereich von Altlasten nicht zulässig. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens ein Eingriff in gesättigten Boden erfolgen, ist das Vorhandensein kontaminierter Grundwasser möglich.  
Sofern außerhalb des Wirkbereiches von Altlasten Versickerungsanlagen vorgesehen werden, ist zu beachten, dass die tatsächliche Versickerungsfähigkeit/-möglichkeit des Untergrundes jeweils standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen ist. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt. Bezüglich einer Minimierung des Oberflächenabflusses durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Kfz-Stellplätze, Nebenfächern) ist zu beachten, dass Vernässungerscheinungen und Tragfähigkeitsverluste auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter zu vermeiden sind.

**Verfügbare Geodaten**  
In der Umgebung des Plangebietes liegen einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen). Diese können lagemäßig unter der LU/LG-Internetadresse ([www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de)) (Link Geologie Karten und GIS-Daten interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrrarchiv@fulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrrarchiv@fulg@smul.sachsen.de) notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

**Übergabe von Ergebnisberichten**  
Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen hierbei auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes.

**8. Telekom**  
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung neuen Baugebietes, durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

**9. ENSO Energie Sachsen Ost AG - Regionalbereich Bautzen**  
**Stellungnahme Stromanlagen:**  
Im Planungsbereich befinden sich keine elektrotechnischen Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Die von Ihnen eingereichten Unterlagen wurden durch Bestandspläne ergänzt, die jedoch nur informativ Charakter haben. Nach endgültiger Einordnung der Gebäude bitten wir um die Übergabe eines Planes.  
Wir möchten bei dieser Gelegenheit darauf hinweisen, dass am Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

**Stellungnahme Gasanlagen:**  
Im Baugebiet befinden sich Mitteldruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel der ENSO NETZ GmbH. Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden. Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken. Dabei müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.  
Die exakte Lage, insbesondere Tiefenlage und der Verlauf der Versorgungsanlagen, kann von den Eintragungen in den Plänen der ENSO abweichen. Zur genaueren Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handsehachtung o. a.) durchzuführen.

Während der Baumaßnahme müssen unsere Versorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbereich abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmatten) zu schützen. Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, sind dem zuständigen Meisterbereich zwingend anzuzeigen und können dem Verursacher bei grober Fahrlässigkeit in Rechnung gestellt werden.  
Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftsstelle für Gehacharbeiten bei uns einholen sowie einen Termin für die Ortsbegehung vereinbaren. Dazu wenden Sie sich bitte an unseren Dispatcher in Bautzen, Tel.-Nr. 03591 365-455.

**10. ewag Kamenz**  
Der Anschluss an das Trinkwasser- und Abwassernetz für das zukünftige Baugebiet ist möglich, die technischen und finanziellen Bedingungen werden durch Vertragsabschluss mit den jeweiligen Bauherren geregelt.  
Ein Anschluss an den Regenwasserkanal muss im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke geprüft werden und ist ggf. bedingt möglich.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Elstra hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.11.2018 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Elstra, 19.11.2018  
Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat hat am 17.12.2018 den Entwurf der Ergänzungssatzung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Elstra, 17.12.2018  
Bürgermeister Siegel

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 08.01.2019 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Elstra, 08.01.2019  
Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2019 bis 06.02.2019 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elstra, 07.02.2019  
Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 29.04.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elstra, 29.04.2019  
Bürgermeister Siegel

6. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung, wurde am 07.06.2019 vom Stadtrat beschlossen. Der Begründung wurde gebilligt.

Elstra, 07.06.2019  
Bürgermeister Siegel

7. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Elstra, 08.06.2019  
Bürgermeister Siegel

8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangen kann, sind im amtlichen Mitteilungsblatt am 14.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2, Absatz 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Elstra, .....  
Bürgermeister Siegel

Planbearbeitung	Datum	Zeichen
GLI-PLAN GMBH INGENIEURBÜRO FÜR GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND INGENIEURBAUPLANUNG BAUTZENER STRASSE 34 · D1877 BIRSCHOWERDA TEL.: 03594-777 827 FAX: 03594-745 764	08/2019	Gü
	08/2019	CAD/Leh
	26.08.2019	Gü

**Ergänzungssatzung**  
**Flst.-Nr. 282/24, Gemarkung Elstra**  
**„Hainmühlenweg“**

Maßstab 1 : 1.000 Teil A

Gemeinde Elstra  
Am Markt 1  
01920 Elstra  
Tel.: 035793/81-0  
Fax: 035793/8125

mail: [stadtelstra@t-online.de](mailto:stadtelstra@t-online.de)  
web: [www.elstra.de](http://www.elstra.de)

**SATZUNG** Fassung vom 26.08.2019

©Mitarbeiter: Christian, Prokosta, NEU, GmbH/Elstra@Plan\_Hainmühlenweg\_Zeichnungen/Am\_Hainmühlweg\_Zeichnungen/20190329.dwg