

Stadt Elstra



VORHABEN:

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

in 01920 Elstra
Teil B

Gemarkung: Elstra

Gemeinde: Stadt Elstra

Landkreis: Bautzen

SATZUNG

Aufsteller:

Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

in der Fassung vom 26. August 2019

§ 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

Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte möglichst auf den Grundstücken versickert werden.

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 Feldgehölz-Hecke 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 Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung der grünordnerischen 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 Lesesteinhaufen 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 Bodenfunden

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

3. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht 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 (ÖbV) 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 können.

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 StrlSchG [2] / §§ 153 – 158 StrlSchV).

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 Durchführung der Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich 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 StrlSchV). 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 Plangeltungsgebiet mehrere Meter mächtige bindige Deckschichten aus Gehängelehm oder solifluidal umgelagerten Lößlehm 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 Nutzung 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-/Lößlehm 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 Kluftgrundwasser 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 Decklehm möglich.

Baugrunduntersuchungen

Angesichts der Lage des Plangeltungsgebietes 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 (Grundwasserverhältnisse, -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 Grundwasseraufstauungen 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 Lehm Böden (Gehängelehm, solifluidal umgelagerter Lößlehm) bestimmt werden, ist die Möglichkeit zur Niederschlagsversickerung aus unserer Sicht als ungünstig zu beurteilen. Zudem grenzt östlich der Auenbereich der Schwarzen Elster an den Plangeltungsbereich. Hier sind flurnahe Grundwasserstände zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass sich im Plangeltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung SALKA-Altstandorte/Alttablagerungen befinden (Altlast-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 Wirkungsbereich von Altlasten nicht zulässig. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens ein Eingriff in gesättigten Boden erfolgen, ist das Vorhandensein kontaminierter Grundwässer möglich.

Sofern außerhalb des Wirkungsbereiches 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, Nebenflächen) ist zu beachten, dass Vernässungserscheinungen und Tragfähigkeitsverluste auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter zu vermeiden sind.

Verfügbare Geodaten

In der Umgebung des Plangeltungsbereiches liegen einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen). Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse (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 bohrarchiv@lfulg@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 informatischen 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 genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (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 Auskunftserteilung für Sehachtarbeiten 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.