

Begründung

zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet der Gemeinde Laußig „Obere Hauptstraße in Authausen“

Im Ortsteil Authausen befindet sich südlich der Hauptstraße eine Baulücke, welche in der Tiefe mit einer kleinen Stichstraße voll erschlossen ist. Die Eigentümer beabsichtigen dort Wohngebäude zu errichten. Nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt ist eine planungsrechtliche Zulässigkeit aufgrund der Lage im Außenbereich nicht gegeben. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht möglich.

Um Baurecht für den Bereich zu schaffen, hat sich die Gemeinde entschieden, diese Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie bietet sich an, wenn die vorhandenen Erschließungsanlagen noch nicht voll ausgelastet sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB und nach den Festsetzungen dieser Satzung. Voraussetzung dabei ist, dass die einzubeziehenden Flächen durch die angrenzende Bebauung geprägt sind, d.h. sie muss einen städtebaulichen Rahmen bilden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, sie dürfen weiterhin keine Vorhaben vorbereiten, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete) hervorrufen.

Für das Plangebiet kann eingeschätzt werden, dass die geforderten Bedingungen nach § 34 Abs. 5 BauGB eingehalten werden. Mit Rechtskraft der Satzung würde Baurecht für 2 Wohngebäude entstehen.

Unmittelbar östlich und nördlich vom Geltungsbereich befinden sich ebenfalls Wohngrundstücke mit Wohngebäuden, die den entsprechenden städtebaulichen Rahmen bilden. Westlich liegt eine Grünfläche (Gartenland) und südlich grenzt der Feldweg und dahinter freie Ackerflächen an.

Die geplanten Gebäude werden sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und eine weitere Lücke in der Dorfbebauung schließen. Die geplanten Wohnhäuser runden die Ortslage ab und dringen nicht in den weiteren Außenbereich vor.

Auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, da die angrenzende Wohnbebauung den Rahmen vorgibt und die Zulässigkeit der geplante Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB entsprechen muss (Einfügen in die nähere Umgebung).

Für die Gemeinde Laußig existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Für die Entwicklung dieser relativ kleinen Fläche kann auch eingeschätzt werden, dass sie der zukünftigen Entwicklung des Ortsteiles nicht entgegensteht.

Die geplante Fläche wird als Wiese genutzt. Gehölze und Bäume sowie Strauchwerk sind nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die straßen- und medienseitig voll ausgebaute Stichstraße.

Zur Festlegung des Geltungsbereiches wurde von den örtlichen Gegebenheiten ausgegangen. Östlich schließt die Satzung unmittelbar an den bebauten Bereich an. Südlich liegt das Gebiet direkt an dem Feldweg. Westlich und nördlich wurde die Abgrenzung so gewählt, dass die Bebauung für die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße möglich wird. Die nordwestliche Lücke wurde nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da dort schon nach § 34 BauGB als Innenbereichsfläche gebaut werden kann.

Für die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte eine Ergänzungssatzung auch Festsetzungen nach § 9 BauGB erhalten. Für diese Satzung wurden vor allem Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung in Form von Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen nur eine einreihige Bebauung entlang der Stichstraße. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass die geplante Bebauung sich in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügt.

Gewässerschutz:

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Maßnahmen zur Kompensation nach den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3, wie in diesem Fall, ergänzend der § 1a Abs. 2 und 3 ... BauGB anzuwenden. Nach Absatz 3 sind die Vermeidung und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz) bei der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich muss durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen erfolgen. Aus diesem Grund wurde für das Satzungsgebiet ein Grünordnungsplan erarbeitet, worin über eine Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung notwendige Maßnahmen für den Ausgleich vorgeschlagen wurden. Diese Maßnahme wurde in den Satzungstext unter § 3 und in den Lageplan als Festsetzung aufgenommen. Die einzelnen Erläuterungen dazu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, welcher in der Anlage zur Begründung beiliegt.

Danach soll der Ausgleich des Eingriffes durch eine Abbruchmaßnahme erfolgen. Im Ortsteil Laußig wird die Kläranlage abgebrochen. Nach Bewertung des Eingriffes ist

der Wertumfang des Rückbaus der gesamten Kläranlage größer als für diese Maßnahme notwendig. Aus diesem Grund wird dieser Eingriff nur teilweise der Abbruchmaßnahme zugeordnet. Die ausführlichen Erläuterungen dazu sind dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

Da die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wurden diese zum Bestandteil der Satzung erklärt. Ein entsprechender Vermerk ist auch auf dem Lageplan vorhanden.

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und die Schutzgüter wurde ebenfalls im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet und sind dort entsprechend nachzulesen. Um Doppelungen zu vermeiden wird auf die Übernahme in die Begründung verzichtet.

Immissionsschutz

Bei der Ausführung der Gebäude sollte beachtet werden:

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) geändert.

Gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV müssen die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen
 - a) bis einschl. 20° den First mind. 40 cm überragen oder von der Dachfläche mind. 1 m entfernt sein;
 - b) von mehr als 20° den First mind. 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mind. 2 m und 30 cm haben
2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die OK von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mind. 1m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m

Gemäß § 19 Abs. 2 der 1. BImSchV hat abweichend von Abs. 1 des § 19 der 1. BImSchV die Höhe der Austrittsöffnungen bei Gas- und Ölfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 bis 10 Megawatt

1. die höchste Kante des Dachfirstes um mind. 3 m zu überragen und
2. mind. 10 m über Gelände zu liegen.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) die in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Fundstelle:

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

Baugrund:

Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) stehen nach Auswertung der geologischen Karten und des Geodatenarchivs am Vorhabenstandort unter einem anzunehmenden Mutterboden quartäre Lockergesteine an, die etwa 25 m – 35 m mächtig sind. Hierbei handelt es sich um Geschiebemergel und -lehme (Grundmoräne, unterer Teilvorstoß = Bruckdorfer Vorstoß, gQS2u). Den Geschiebemergeln und -lehmern können Schmelzwassersande in Form von Linsen/Lagen eingeschaltet sein. Unterlagernd sind ältere quartäre Lockergesteinseinheiten zu erwarten. Im Liegenden folgen tertiäre Lockergesteine (Wechselagerungen rolliger/bindiger Sedimente und Braunkohlen), die bis etwa -50 m ü. NN reichen. Den Festgesteinsuntergrund bauen klastische Gesteine (i.W. Sandsteine, Schluff- und Tonsteine) des Buntsandsteins auf.

Die rolligen quartären/tertiären Lockergesteine stellen potentielle Grundwasserleiter dar. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Standortkonkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen dem LfULG nicht vor.

Für die Planung von Neubauten werden zur Planungssicherheit für die nachgeordneten Planungsschritte standortkonkrete und auf die Bauaufgaben angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2 empfohlen.

Sofern dafür Bohrungen abgeteuft werden, wird gebeten, diese vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, Abteilung 10 Geologie des LfULG anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende zu übergeben.

Aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes liegen vereinzelt Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt.geologie/16833.htm> recherchiert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu senden. Weitere Geodaten stehen unter www.geologie.sachsen.de zur Verfügung.

Strahlenschutz – vorsorgender Radonschutz:

Das Plangebiet liegt aufgrund der dem LfULG vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich keine erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentrationen in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dieser

Löschwasser:

Als Löschwasserbedarf wird für ein allgemeines Wohngebiet ≤ 3 Vollgeschosse und einer kleineren Gefahr der Brandausbreitung $48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l}/\text{min}$ über eine Löschzeit von zwei Stunden gefordert. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich unmittelbar auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Hauptstraße in Höhe der Zufahrt von Haus-Nr. 30a. Die Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über zwei Stunden ist gewährleistet. Zusätzlich stehen die beiden Dorfteiche am östlichen Ortsrand in einer Entfernung von 200 m zu Verfügung.

Abwasser:

In der vorhandenen Stichstraße ist eine Schmutzwasserleitung vorhanden. Nach Stellungnahme des zuständigen Zweckverbandes Abwassergruppe Dübener Heide (ZAWDH) können die zwei geplanten Wohnhäuser problemlos an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden und muss auf den Grundstücken beseitigt werden.

Elektro:

Im Plangebiet werden Leitungen des Niederspannungsnetzes der MITNETZ SROM mbH betrieben. Werden durch die geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen erforderlich, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist an das Anlagenmanagement Bad Dübener, Schwarzbachgrund 4, 04849 Bad Dübener zu stellen.

Nach Auskunft der MITNETZ Strom mbH erfolgt der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden, wofür ein offizieller Antrag auf Versorgung an die MITNETZ Strom mbH, Netzregion West-Sachsen Netzvertrieb, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg notwendig ist. Die vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten werden dann in einem Angebot ermittelt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,8 m.

Als Schutzstreifen sind vorzusehen:

- für Kabeltrassen 2 m
- Niederspannungsfreileitungen 6 m
- Mittelspannungsfreileitungen 15 m
- bei Anpflanzung von Großgrün => Abstand zu Kabeltrassen mind. 1,5 m, im Schutzstreifen von Freileitungen max. Wuchshöhe von 4 m

Erdgas:

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsleitungen der Mitnetz Gas.

Telekommunikation:

Ebenfalls sind in der vorhandenen Stichstraße Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom vorhanden. Falls Interesse an der Einrichtung eines Telekommunikationsanschlusses besteht ist diese über einen gesonderten Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0800 330 19 03 oder per e-mail an BBB.Chemnitz@telekom.de beim Bauherrenbüro zu beantragen.

Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutzbelange:

Für die Meldepflicht bei Funden nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wurde auf dem Plan ein entsprechender Vermerk eingetragen.

Hinweise

Bodenschutz:

Zur bestehenden Informationspflicht bei auftretenden Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG und für den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden unter dem Punkt – Hinweise - ein Textvermerk auf dem Lageplan eingetragen.


Sonstiges:

Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge Fluglärm, Fischartenschutz einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom Vorhaben nicht berührt.

Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sowie Anlagen der envia TEL GmbH in Bestand und Planung.

Anlagen:

Grünordnungsplan vom 18.05.2017 vom Garten und Landschaftsarchitekt Sven Reuter, Delitzsch

erarbeitet:  Frau Sawatzki
IBS GmbH
Pehritzsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Pehritzsch, 18.05.2017