

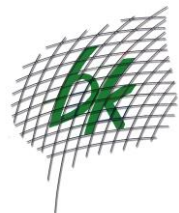
Auftraggeber: **Gemeinde Doberschütz**

Projekt: **Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
„Dübener Landstraße“ OT Mörtitz  
1. Änderung**

### **Begründung zur Satzung**

Erstellt: 15.03.2005  
Überarbeitet: 15.07.2005 (Ergebnis der Abwägung)

Verfasser: **büro knoblich**  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Pönitzer Weg 13  
04425 Taucha



Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Knoblich  
Prof. Dr. B. Reuter  
In Zusammenarbeit mit dem Bauamt der  
Gemeindeverwaltung Doberschütz

Projekt-Nr. 03-010

geprüft:   
Dipl.-Ing. B. Knoblich

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Anlass .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Aufstellung und Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>5 Erschließung .....</b>	<b>7</b>
5.1 Abwasser .....	7
5.2 Trinkwasser .....	8
5.3 Löschwasser, Waldbrandgefahr und Schutz gegen Naturereignisse .....	8
5.4 Abfallentsorgung .....	8
5.5 Verkehrliche Erschließung .....	8
<b>6 Altlasten.....</b>	<b>9</b>
<b>7 Archäologie .....</b>	<b>9</b>
<b>8 Immissionsschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>9 Eingriffs-Ausgleich .....</b>	<b>10</b>
9.1 Bestand .....	10
9.2 Konfliktpotential.....	11
9.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	11
9.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	12
<b>10 Ökologische Bilanz.....</b>	<b>13</b>

### Anlagenverzeichnis:

- Gesprächsnotiz: Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Delitzsch, Herr Seidel, vom 05.06.2003

## **Begründung zur Satzung gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Satzung der Gemeinde Doberschütz gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet

### **„Dübener Landstraße“ der Gemeinde Doberschütz, OT Mörtitz.**

#### **1 Geltungsbereich**

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Doberschütz nach § 34 Abs. 4 BauGB vom 10.10.2002, geändert durch Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfes der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vom 03.07.2003, wird der Geltungsbereich der Satzung wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Gemarkungsgrenzen zwischen den Gemarkungen Mörtitz und Gruna
- Im Osten : durch die Staatsstraße S 11
- Im Süden: durch die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 41/7 und 321/41, die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 42/7 und 325/41 sowie die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 42/11; 42/12; 42/19 und 42/16 und dem Flurstück 42/9
- Im Westen: durch das Straßenflurstück 19/1.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

In der Gemarkung Mörtitz, Flur 1, die Flurstücke 41/4; 41/7; 42/1 bis 42/10; 42/13 bis 42/15; 43/4; 43/7; 43/12; 43/14; 43/15; 43/17; 43/18; 43/21 bis 43/25; 43/27 bis 43/53; 43/56 bis 43/59 sowie 326/41 und je eine Teilfläche der Flurstücke 41/6 und 324/41;

Die Gesamtfläche der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke beträgt 55.630 m<sup>2</sup>.

#### **2 Anlass**

In den Jahren nach 1990 hat sich in vielen Wochenendhausgebieten Sachsens ein Wandel von der Nutzung als Wochenend-Erholung zur ständigen Wohnnutzung vollzogen. Dieser Wandel ist auch in ausgeprägtem Maße für das Gebiet der Dübener Landstraße zu konstatieren. Der Freistaat Sachsen hat diesem Sachverhalt 1996 durch die Hinweise des Sächsischen Ministeriums des Innern zur Nutzungsumwandlung von Wochenend-Erholungsgebieten zu Wohngebieten unter bestimmten Bedingungen Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der Situation und auf der Grundlage dieser Hinweise sind in der Zeit um 1990 mehrere Bauerlaubnisse für Erweiterungen vorhandener Wochenendhäuser durch die Rechtsvorgänger der Gemeinde Doberschütz

genehmigt worden. Diese Vorhaben dienten offensichtlich dazu, minimalste Wohnverhältnisse in den Wochenendgrundstücken zu schaffen. Die Wohnnutzung der vorhandenen ehemaligen Wochenendhäuser wurde danach nur auf der Grundlage des geltenden Melderechts vollzogen, das leider nicht mit dem geltenden Bauplanungsrecht konform geht.

Durch das in der Folge entstandene Nebeneinander von Wohn- und Wochenendgrundstücken und ihrer entsprechenden Nutzung hat sich eine Situation eingestellt, die der städtebaulichen Ordnung bedarf. Die Gemeinde erreicht mit der Außenbereichssatzung folgende Planungsziele:

- Abschließende Abgrenzung der gegenwärtig bebauten Grundstücke und dadurch Verhinderung einer Ausdehnung der baulichen Nutzung,
- Verhinderung einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung der Nutzung „Wohnen“,
- Bestandssicherung für die vorhandenen legalen Nutzungen,
- aus Gründen der Gleichbehandlung eine entsprechende Baumöglichkeit im Rahmen der vorhandenen umliegenden Nutzung.

### **3 Aufstellung und Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde wurde am 10.10.2002 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB gefasst (Beschluss Nr. 150/2002) und im Amtsblatt der Stadt Eilenburg und des Landkreises Delitzsch am 15.11.2002 veröffentlicht. In der Sitzung des Gemeinderates am 03.07.2003 (Beschluss Nr. 130/2003) wurde der Aufstellungsbeschluss geändert, da die Satzung nicht gemäß § 34 Abs. 4 BauGB sondern gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden soll. Mit gleichem Beschluss wurde der Satzungsentwurf einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Beschluss Nr.: 130/2003 wurde im Amtsblatt der Stadt Eilenburg und des Landkreises Delitzsch am 11.07.2003 veröffentlicht.

Der Entwurf zur Satzung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.09.2003 bis 02.10.2003 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt und von der Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt. Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger erfolgten in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 06.11.2003 (Beschluss Nr.: 189/2003). Die Satzung wurde am 11.03.2004 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 07.07.2004 unter Auflagen erteilt. Den Auflagen ist die Gemeinde mit Beschluss vom 07.10.2004 beigetreten. Die Satzung ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 22.10.2004 in Kraft getreten.

Am 23.03.2005 hat der Gemeinderat die 1. Änderung der Satzung beschlossen, da die Festsetzung einer bebaubaren Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> (einschließlich Nebenanlagen) in vielen Fällen zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde. In der gleichen Sitzung wurde auch die Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt werden könnten (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB), beschlossen.

## 4 Begründung

Die bauliche Nutzung des Bestandes entspricht einer allgemeinen Wohnnutzung und einer Nutzung zur Wochenenderholung. Das gegenwärtig bestehende Nebeneinander von Wohn- und Wochenenderholungsnutzung ist allmählich und z.T. durch Umnutzung und Vergrößerung von Wochenendhäusern entstanden, so dass eine ungeordnete städtebauliche Situation entstanden ist, die dringlich der Ordnung bedarf. Zudem sind vielfach Teilungen größerer Flurstücke vorgenommen worden. Das hat zu einem Nebeneinander sehr unterschiedlich großer Grundstücke geführt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegen überwiegend Grundstücke mit einer Flächengröße zwischen 400 und 600 m<sup>2</sup>. Im südlichen Teil weisen die Grundstücke überwiegend Parzellengrößen über 1.000 m<sup>2</sup> auf. Dies erschwert die Festsetzung relativer Maße der baulichen Nutzung, wenn eine Gleichbehandlung innerhalb des Geltungsbereiches gewahrt bleiben soll.

Da es sich, wie gemäß § 35 Abs. 6 BauGB grundlegende Voraussetzung, um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmt die Gemeinde durch vorliegende Satzung, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Wohnbebauung kann nur im Rahmen der umliegenden vorhandenen Nutzung erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich a priori durch die Einordnung in die vorhandene Bebauung. Die vorhandenen Wohngebäude sind maximal zweigeschossig und als freistehende Einzelhäuser ausgeführt. Das Obergeschoss ist in der Regel als Dachgeschoss ausgebaut, d.h. es erreicht nicht die Maße eines Vollgeschosses gemäß § 2 Abs. 6 SächsBO.

Um eine Einordnung in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten und den Gleichbehandlungsgrundsatz nicht zu verletzen, darf die überbaute Grundstücksfläche pro Grundstück maximal 120 m<sup>2</sup> betragen. Die zulässige Grundfläche kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, so weit die Festsetzung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde und das Grundstück nicht bestimmungsgemäß genutzt werden könnte. Diese zulässige Grundfläche ist der baulichen Nutzung der Umgebung angepasst, so dass keine städtebaulichen Missverhältnisse zur Umgebung entstehen. Auf die Festsetzung einer GRZ oder auch die Festsetzung von Baugrenzen wurde aus dem oben angeführten Grund sehr differenzierter Grundstücksgrößen verzichtet. Der Bestandsschutz bleibt davon unberührt.

Die Zulassung von Überschreitungen auf der Grundlage der rechtlichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung ist erforderlich, da innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben dem Hauptgebäude auch die Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu errichten sind. Zu den Nebenanlagen gehören auch die Zufahrten.

Auf Grund der vorhandenen Bausubstanz und vor allem auf Grund der Größe der vorhandenen und erforderlichen Zufahrten wird die überbaubare Grundfläche teilweise überschritten. Dies wird verdeutlicht durch die Tatsache, dass im Plangebiet Grundstücke Bestand haben, in denen allein die in die Grundfläche einzubeziehende Zufahrt die zulässige Fläche von 120 m<sup>2</sup> weit überschreitet. Ähnlich verhält es sich mit den vorhandenen Nebenanlagen. Erhärtet wird dieser Sachverhalt noch durch die satzungsgemäße Forderung, dass zwei Stellplätze auf jedem Grundstück nachzuweisen sind. Für die Mehrzahl aller bereits bebauten Grundstücke ergeben die genannten Bestimmungen die Folge, dass jede genehmigungspflichtige bauliche Änderung unmöglich wird bzw. nicht genehmigungsfähig ist. Die Zulassung einer möglichen Überschreitung im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit ist daher erforderlich, um unbeabsichtigte Härten, die bis zur Unnutzbarkeit einzelner Grundstücke reichen könnte, auszuschließen.

Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung von 55.630 m<sup>2</sup> wird bei 60 Grundstücken mit einer möglichen Bebauung von insgesamt 7.200 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,13 erreicht. Die für allgemeine Wohngebiete geltende maximale GRZ von 0,4 wird damit nicht ausgeschöpft. Auch bei der Prüfung des mit 398 m<sup>2</sup> Gesamtfläche kleinsten Grundstücks im Geltungsbereich wird die zulässige Obergrenze nicht überschritten.

Eine adäquate Anpassung an den Bestand an Wohngebäuden sollte ebenso für die Höhe der Gebäude getroffen werden. Die Festsetzung einer Trauf- oder Firsthöhe ist nicht sinnvoll, da hierbei für jedes Haus ein eigener Höhenbezugspunkt definiert werden müsste. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine städtebauliche Ordnung nur über die Festsetzung einer Geschossigkeit erreicht werden kann. Es ist deshalb eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt worden, mit der Einschränkung, dass das Obergeschoss nicht als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 SächsBO errichtet werden darf. Die Gemeinde hält die dadurch mögliche Wohnfläche – im Vergleich mit den vorhandenen Wohngebäuden im Gebiet – für angemessen.

Höhere Gebäude sind auch deshalb nicht zulässig, da sie anderenfalls im Bezug zur Ausbildung und Höhe der umgebenden Waldvegetation zu dominant wären und dadurch das Landschaftsbild des Naturparks „Dübener Heide“ erheblich beeinträchtigen.

Auf jedem Grundstück ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes, das sich in die Umgebung einfügt, zulässig. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern und eine für den Außenbereich im Naturpark „Dübener Heide“ unangemessene Bebauungsdichte zu verhindern, wird der mit dem Billigungs- und Offenlegungsbeschluss fixierte Flurstücksbestand als Ausgangsbasis für die noch überbaubaren Grundstücke festgeschrieben. Hauptgebäude, Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12

BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Auf den zur Wohnbebauung festgesetzten Flurstücken sind aufgrund der sehr beengten zur Verfügung stehenden Verkehrsräume und dem damit verbundenen generellen Parkverbot im Gebiet im Baugenehmigungsverfahren zwei Stellplätze für PKW nachzuweisen. Das Abstellen und Parken von KFZ ist ausschließlich auf den privaten Grundstücken gestattet. Das Parken ist auch auf den Zuwegungen und Verkehrsflächen untersagt, da die erforderlichen Abstandsmaße von 3,00 m sonst nicht eingehalten werden.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden ist nicht genehmigungsfrei, da die Grundstücke im Plangebiet auch nach in Kraft treten der Satzung weiterhin im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen. Damit sind fast ausnahmslos alle Bautätigkeiten genehmigungspflichtig. In den erforderlichen Baugenehmigungsverfahren sind alle öffentlich rechtlichen Belange, auch die des **Waldgesetzes**, entsprechend zu prüfen und durch Auflagen usw. zu berücksichtigen bzw. durch den Bauherren einzuhalten.

Die Errichtung untergeordneter Nebengebäude für Wirtschaftszwecke und Garagen (anstatt der 2 Stellplätze) ist zulässig. Die übrigen Flächen sind gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO zu begrünen. Eine Versiegelung weiterer Flächen ist im Sinne der gebotenen Erhaltung von versickerungsfähigen Flächen ausgeschlossen.

## 5 Erschließung

### 5.1 Abwasser

Die Abwasserentsorgung im Gebiet erfolgt gegenwärtig durch Kleinkläranlagen und Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück oder Sammelgruben.

Für neue Wohngebäude bzw. bei der Umnutzung von Wochenendhäusern zu einer dauernden Wohnnutzung ist das Abwasser über grundstücksbezogene Kläranlagen nach DIN 4261, Teil 1, mit nachgeschalteter Versickerung auf dem Grundstück zu entsorgen. Für die Versickerung ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Delitzsch erforderlich. Der Bauherr hat den Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Flurstück ist vorzulegen.

Wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu belassen und möglichst zweckmäßig zu verwenden oder zu versickern.

## **5.2 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist auch hinsichtlich der potentiell hinzukommenden Neu- bzw. Umbauten gesichert.

## **5.3 Löschwasser, Waldbrandgefahr und Schutz gegen Naturereignisse**

Die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert, da die Kapazität für eine Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Mindestlöschzeit von 2 Stunden ausreicht. Entsprechende Löschwasserentnahmestellen sind vorhanden.

Gemäß § 15 „Waldgefährdung durch Feuer“ Abs. 2 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) darf außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten Feuerstelle nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet und unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 m beträgt.

## **5.4 Abfallentsorgung**

Es gilt die Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung im Landkreis Delitzsch (Abfallsatzung) vom 11.10.1995 in der Fassung vom 01.12.1999, zuletzt geändert durch Satzung zur Änderung der Abfallsatzung vom 29.11.2000. Gemäß § 4 Abs. 1 der Abfallsatzung besteht für alle Grundstücke oder Hauseinheiten mit eigener Hausnummer Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises.

Abfälle gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) (hier: Bodenaushub) sind, soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG wird durch eine Verwertung innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender, im Planungsgebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig. Dieser Hinweis ist in der nachfolgenden Planung zu beachten.

## **5.5 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung wird durch die Staatstraße S 11 „Dübener Landstraße“ und die auf die S 11 einbindende gleichlautende Straße gesichert. Die vorhandenen Zufahrten zur Staatstraße S11 „Dübener Landstraße“ genießen Bestandsschutz.

Neue Zufahrten auf die S 11 sind nicht vorgesehen, da die gegenwärtige Anbindung für das Gebiet ausreicht.

Die innere Erschließung des Gebietes ist entsprechend den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzten Verkehrsflächen einer öffentlichen



Erschließungsstraße sowie privaten Erschließungswegen gesichert. Die besondere Zweckbestimmung sichert die private Erschließung. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht obliegt den Anliegern.

Die übrigen, auf den privaten Grundstücken liegenden oder durch sie führenden Zufahrten zu einzelnen Baugrundstücken, die in der Planzeichnung zur Außenbereichssatzung nicht zeichnerisch festgesetzt sind, müssen durch dingliche Sicherung im Bauantrag nachgewiesen werden.

Das Plangebiet ist durch Linien der SaxBus Eilenburger Busverkehr GmbH über Haltestellen an der S 11 an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

## **6 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast vor.

Auf die Pflicht des Grundstückseigentümers bzw. des Inhabers der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG wird hingewiesen, Maßnahmen zur Abwehr drohender schädlicher Bodenveränderung zu ergreifen, sobald sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und –ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.a.) ergeben.

Nach § 15 Abs. 1/3 BBodSchG in Verbindung mit § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen. Dieser Hinweis ist in der weiterführenden Planung zu beachten und in die bauausführenden Unterlagen aufzunehmen.

## **7 Archäologie**

Da sich das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet, in dem mit einiger Wahrscheinlichkeit archäologische Kulturdenkmale im Untergrund vorhanden sind, ist damit zu rechnen, dass frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten auf den zu bebauenden Flächen zunächst eine erste Ausgrabung erforderlich wird. Hierbei wird mittels Bagger mit zahnloser, geschlossener und mindestens 1,5 m breiter Böschungsschaufel nach den Vorgaben eines vor Ort tätigen Mitarbeiters des Landesamt für Archäologie der Oberboden (meist nur Humus) sauber abgetragen. Der jeweilige Vorhabensträger stellt den Bagger bereit und übernimmt die Kosten des Geräteeinsatzes. Der Bauherr hat zwecks näherer Terminabsprache mindestens 3 Wochen vor Beginn der ersten Ausgrabung mit dem LfA Verbindung aufzunehmen.

Vom Ergebnis der ersten Ausgrabung ist abhängig, ob angetroffene archäologische Funde und Befunde an den Folgetagen ausgegraben werden können oder ob nach Abschluss einer Grabungsvereinbarung, in der der zeitliche und finanzielle Rahmen sowie das Vorgehen zwischen Bauherrschaft und LfA verbindlich festgehalten wird, eine zweite, u.U. wesentlich umfangreichere Ausgrabung notwendig ist. Die Fest-

setzung des in der Grabungsvereinbarung vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium Leipzig. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. (§ 14 Abs. 3 SächsDschG).

Die Genehmigungspflicht für die 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.

## **8 Immissionsschutz**

Das Gebiet der Satzung grenzt an die Staatsstraße S 11 sowie an die auf sie einbindende Straße. Ansonsten ist es von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Da das Gebiet gemäß vorliegender Satzung im Außenbereich verbleibt, sind die im Außenbereich auftretenden Verkehrslärmbelastungen und durch die ordnungsgemäß betriebene Land- und Forstwirtschaft üblicherweise mit der Flächenbewirtschaftung verbundenen Belastungen (Gerüche, Lärm) zu tolerieren. Diese Tatsache ist der Gemeinde und den Anwohnern bekannt und zur Kenntnis gebracht worden. Die Gemeinde lehnt jegliche Ansprüche des Grundstückseigentümers, die sich aus der Lage im Außenbereich ergeben, bezüglich der Lärmbelästigung und anderer Beeinträchtigungen durch den Verkehr sowie durch die ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft ab und stellt fest, dass solche Ansprüche nicht geltend gemacht werden können, da die Situation a priori bekannt ist. Bei Neubauten und Modernisierungen von Wohngebäuden ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens von dem Bauherren der erforderliche Immissionsschutz zu beachten und nachzuweisen.

## **9 Eingriffs-Ausgleich**

Die Bebauung von Grundstücken mit einem Wohngebäude einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen ist durch zusätzlich notwendige Bodenversiegelung ein Eingriff im Sinne § 8 SächsNatSchG. Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 9 SächsNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

### **9.1 Bestand**

Der Bestand des Gebietes ist gekennzeichnet durch die Wohn- bzw. Wochenendnutzung. Neben den versiegelten Flächen durch vorhandene Gebäude und Nebenflächen, wie Terrassen, Garagen, Stellplätze u. a., sind die Freiflächen gärtnerisch im Sinne von Wochenendgärten oder Ziergärten z. T. mit Ziergehölzen und Koniferen genutzt. Auf den größeren Grundstücken sind auch extensiv genutzte bzw. gepflegte Flächen vorhanden. Eine Erhebung der versiegelten Flächen erfolgte durch Luftbilddauswertung und wurde im Verfahren ergänzt.

## 9.2 Konfliktpotential

Aus der Luftbilddauswertung ergibt sich ein versiegelter Flächenbestand durch die Überbauung von 5.860 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der weiteren Bebauung bisher unversiegelter Flächen ist bei einer zulässigen Versiegelungsfläche von insgesamt 7.200 m<sup>2</sup> (60 Grundstücke à 120 m<sup>2</sup>) zzgl. der maximalen Überschreitung von 3.600 m<sup>2</sup> von einer maximalen Neuversiegelung von 4.940 m<sup>2</sup> Bodenfläche auszugehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“. Eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB schafft kein Baurecht, sondern bestimmt lediglich, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen und da das Satzungsgebiet demnach auch Außenbereich bleibt, geht die Gemeinde davon aus, dass hier kein Ausgliederungsverfahren notwendig bzw. anzustreben ist. Stattdessen ist von möglichen Bauherrn ein Befreiungsantrag mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzureichen. Diese Vorgehensweise wurde nochmals mit der Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese geht davon aus, dass nur bei einer Überschreitung des zulässigen Befreiungspotenzials eine nachträgliche Ausgliederung erforderlich wird. Eine Ausgliederung des Plangebietes ist unbedenklich, da sich auf den Grundstücken fast ausnahmslos bereits Gebäude befinden und durch Umnutzung der vorhandenen Gebäude bzw. durch Neuerrichtung von Wohngebäuden am gleichen Standort nur mit einer relativ geringen Versiegelung weiterer Flächen zu rechnen ist.

Für die durch bauliche Maßnahmen erforderliche Beseitigung von Gehölzen wird auf die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Doberschütz (Baumschutzsatzung)“ vom 06.12.2001 verwiesen.

Da die Beseitigung vorhandener Gehölze durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geregelt ist, bezieht sich das Konfliktpotential auf die durch die Neuversiegelung in Anspruch genommenen Boden- und Vegetationsflächen.

## 9.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb des Grundstückes sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb fernzuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Auch Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen ...) sind auszuschließen und die unvermeidlichen Bodenbelastungen auf das den Umständen entsprechende Maß zu beschränken sowie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ebenso sind Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, durch geeignete

Schutzvorkehrungen auszuschließen (z. B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

#### 9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 9 Abs. 2 SächsNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Da der Eingriff im wesentlichen die Schutzgüter Boden und Biotope betrifft, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Deshalb wurde in die Satzung aufgenommen, dass pro angefangener 25 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezug der Gebäude 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum (H., 3xv., StU 18-20 cm) oder 10 m<sup>2</sup> einheimische standortgerechte Laubstrauchhecke (Str., 2xv., h 100-150 cm, 7 Pflanzen/10 m<sup>2</sup>) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes kann bei Berücksichtigung der Vorschläge im Ergebnis der jeweiligen Maßnahme als ausgeglichen betrachtet werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung als nicht erheblich betrachtet. Es wird empfohlen, Wohngebäude und die Nebenanlagen durch Gehölze einzugrünen.

An Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind folgende zu verwenden:

Gehölzarten für Strauchpflanzung:

<b>Gehölze zur Strauch- und Heckenpflanzung auf privaten Grünflächen</b>	
<b>Qualität: Sträucher mind. 2xv., h 100-150 cm</b>	
deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Pfaffenhütchen (giftig)	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche (giftig)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Padus avium</i>
Färberginster	<i>Genista intoria</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Lederrose	<i>Rosa caesia</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
einheimische Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Gemeiner Schneeball (giftig)	<i>Viburnum opulus</i>

#### Gehölzarten für heimische Laubbaumpflanzung

<b>Gehölze für Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen</b>	
<b>Qualität: Hochstämme, mind. 3xv., StU 18-20 cm</b>	
deutscher Name	wissenschaftlicher Artname
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Für die Obstbäume wird auf die Kreissortenliste altbewährter Obstsorten hingewiesen, aus welcher die zu pflanzenden Obstbäume auszuwählen sind. Auskunft zu den Obstsorten erteilt die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Delitzsch. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Delitzsch können in Ergänzung zu den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten weitere standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zugelassen werden.

## 10 Ökologische Bilanz

Die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild werden durch die zulässigen Neubebauungen bzw. Umnutzungen weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt. Ebenso wird das Schutzgut Wasser/Grundwasser nicht beeinträchtigt, da das auf den Grundstücken anfallende Wasser an Ort und Stelle versickert.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Vegetation durch eine weitere Versiegelung von bisher gärtnerisch oder als Ziergarten genutzten Flächen kann nicht durch eine Entsiegelung im gleichen Umfang ausgeglichen werden. Die potentielle Versiegelungsfläche relativiert sich jedoch erheblich in ihrer Größenordnung, da es sich bei der überwiegenden Zahl der Vorhaben um Umnutzungen handelt, die auf versiegelten Flächen oder Teilen davon stattfinden. Deshalb ist es ein wesentliches Anliegen der Außenbereichssatzung, Anreize zur Verminderung der Überbauung und Versiegelung zu schaffen. Aus diesem Grunde

soll der Umfang des Ausgleichs proportional zum Eingriff, d. h. mit der Größe der versiegelten Fläche steigen. Dies erfolgt durch die Kompensationspflanzung von einem Laubbaum bzw. 10 m<sup>2</sup> heimischer Sträucher je angefangener 25 m<sup>2</sup> neu versiegelter bzw. überbauter Fläche. Die Maßnahme ist geeignet, durch die Schaffung neuer Biotopstrukturen sowohl den Eingriff in die Vegetation, als auch in den Boden zu kompensieren.

Der Ausgleich von vorhandenen Gehölzen, die im Zuge von baulichen Vorhaben beseitigt werden, erfolgt durch die Anwendung der Baumschutzsatzung Doberschütz. Hierdurch ist ebenfalls ein bedeutender Anreiz zur Eingriffsminimierung und zur Erhaltung des Baumbestandes gegeben.

Bei Einhaltung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen wirken sich die Bau- und Umnutzungsmaßnahmen weder erheblich noch nachhaltig auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild im Sinne des § 8 Abs. 1 SächsNatSchG aus, die Beeinträchtigungen sind als ausgeglichen zu betrachten.

Doberschütz, den 15.07.2005