

# **Ergänzungssatzung für das Gebiet „Kaufhallenstraße/Rote Mühle, Ortsteil Obercunnersdorf“ der Gemeinde Kottmar**

Aufgrund des § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Kottmar vom 08.05.2017 folgende Ergänzungssatzung erlassen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem beiliegenden Lageplan ersichtlich und mit der Farbe Rot umrandet. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.233 m<sup>2</sup>
- (2) Der Lageplan in der Fassung vom 08.02.2017 im Maßstab 1:1000 sowie die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Diese Satzung umfasst die Flurstücke 1389/3, 1389/4, 1389/5, 352/11, 352/14, 352/15, sowie teilweise das Flurstück 352/16 der Gemarkung Obercunnersdorf.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die im § 1 bezeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen.

## **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des §4 und im Übrigen nach § 34 Absätze 1 bis 3 BauGB.

## **§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Satzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt 1. Der Dachgeschossausbau ist zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.
- (3) Zum Ausgleich von Eingriffsfolgen sind auf jedem Grundstück zwei Obstbäume (Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Arten aus der Pflanzenliste zu ersetzen.  
Zur Pflanzung werden folgende heimische Gehölze empfohlen:

Apfelsorten: Schöner von Herrnhuter, Lausitzer Nelkenapfel, Boskoop, Alkmene, Gravensteiner, Wildapfel - Malus sylvestris

Birnensorten: Elbersdorfer Butterbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Grüne Hoyerswerder, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gute Luise, Wildbirne - Pyrus pyraeaster

Süßkirschen: Büttners rote Knorpelkirsche, Fromms schwarze Herzkirsche, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Sauerkirschen: Schattenmorelle, Königin Hortensie

Pflaumen: Althanns Reneklode, Anna Späth, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Kirkes Pflaume, Königin Viktoria, Metzger Mirabelle, Mirabelle aus Nancy, Schöne aus Löwen, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

### **§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Diese Ergänzungssatzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Dies erfolgt auf den Baugrundstücken.

Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzung nach §4 Abs. 3 zu realisieren.

### **§ 6 In-Kraft-Treten**

Diese Ergänzungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB i. V. m. §34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Kottmar, den 17.05.2017

Görke  
Bürgermeister



# GEMEINDE KOTTMAR

Gemeindeamt

Landkreis Görlitz

---



Ergänzungssatzung  
„Kaufhallenstraße/Rote Mühle, OT Obercunnersdorf“

- Begründung -

- Bauamt -

Fassung: 08.02.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 02.05.2017

# Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkung der Planung

## I. Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Fläche östlich der Straße An der Kaufhalle im Ortsteil Obercunnersdorf. Dieser Bereich liegt zentral bis nördlich in der Gemeinde Kottmar.

Mit dieser Satzung sollen die Flurstücke 1389/3, 1389/4, 1389/5, 352/11, 352/14, 352/15, sowie teilweise das Flurstück 352/16 der Gemarkung Obercunnersdorf überplant werden. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 5.233 m<sup>2</sup>.



## II. Anlass und Ziel der Planung

Ein Teil des Gebiets der Ergänzungssatzung selbst wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich bereits mehrere Wohngebäude, die in den vergangenen 25 Jahren errichtet wurden. Der Komplex ehemalige „Rote Mühle“ im Süden hat historischen Bestand. Dieser wird zu Wohnzwecken und durch eine kleine Tischlerei genutzt. Mittlerweile handelt es sich um zwei Wohnhäuser mit Nebenanlagen.

Zwischen der genannten, vorhandenen Bebauung befindet sich ein ca. 100 m langer, unbebauter Streifen bestehend aus 4 Flurstücken. Der Gemeinde liegen Anfragen zur Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Weiterhin plant einer der Nachbarn die Errichtung einer Garage. Aufgrund der vorliegenden Außenbereichslage des Gebiets können derartige Neubauten nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden, weshalb diese Außenbereichsflächen mit der Ergänzungssatzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden sollen. Generell besteht im Ortsteil Obercunnersdorf sowie in der Gemeinde Kottmar wachsender Bedarf an bebaubaren Flächen. Die Niedrigzinspolitik der EZB sowie der beginnende Fachkräftemangel in der Region veranlassen vor allem junge Menschen dazu, sich in der Heimat anzusiedeln und Wohneigentum zu schaffen. Es gibt zunehmend Probleme, geeignete Flächen anzubieten. Im OT Obercunnersdorf sollten diese so gelegen sein, dass der einzigartige Ortskern mit den zahlreichen Umgebendehäusern nicht seinen ortsbildprägenden Charakter verliert. Weitere in Frage kommende Standorte befinden sich in Privathand. Seitens der Eigentümer gibt es meist kein Interesse das Land zu verkaufen bzw. umzunutzen.

**Ziel dieser Satzung ist demnach die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB.** Dadurch wird eine bauliche Nutzung der Flächen im Sinne der v. g. Rechtsvorschrift sowie die maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung ermöglicht. Die bereits bebauten Grundstücke An der Kaufhalle 12 und 14 werden mit eingezogen, um die akzessorische Nutzung der Grundstücke zu erleichtern.

Angestrebt wird eine 1-geschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern entlang der Straße An der Kaufhalle. Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (geprägt durch Eigenheime, Kaufhalle, Tischlerei) ist mit der Satzung ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### III. Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB. Danach soll durch Beschluss der Gemeinde die im Plan (Anlage 1 zur Satzung) umgrenzte Fläche, die zurzeit als Außenbereichsfläche zu betrachten ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Beurteilung künftiger Vorhaben richtet sich anschließend nach § 34 BauGB bzw. ergänzend hierzu entsprechend den Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung.

**Die einzubeziehende Fläche ist durch eine bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche wie unter II. beschrieben gekennzeichnet. Die geplante Nutzung und künftige Bebauung dieser Fläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Obercunnersdorf vereinbar.**

Mit dieser Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.

Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bzw. Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind weder bekannt, noch sind diese zu erwarten.

Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2, 1. Halbsatz BauGB sowie die Eingriffsregelungen gemäß § 1a Absätze 2 und 3 BauGB waren bei der Aufstellung zu beachten.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Eine Umweltprüfung hingegen ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

### IV. Überörtliche und örtliche Planungen

#### IV.1 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Obercunnersdorf gibt es keinen Flächennutzungsplan. Für eine Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist dies aber keine zwingende Voraussetzung.

#### IV.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung grenzt **nicht** unmittelbar an die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne an.

### V. Bisherige Entwicklung / derzeitige Situation im Planungsbereich

Die bauliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist gekennzeichnet durch neu errichtete Einfamilienhäuser (innerhalb der letzten 20 – 25 Jahre). Lediglich südlich des Plangebiets befindet sich ältere Bebauung in Form der so genannten Roten Mühle. Hierbei handelt es sich heute aber auch um ein massives saniertes Einfamilienhaus. **Diese angrenzende Bebauung sowie die bebauten Grundstücke in Sichtweite vom Satzungsgebiet (Schulgasse, Verbindungsweg Kaufhallenstraße – Schulgasse) sind für die einzubeziehenden Flächen prägend.**

Westlich des Planbereichs befindet sich Ackerland. Östlich grenzt ein Streifen Grünland sowie die Schulstraße mit Wohnbebauung an.

## VI. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen

### VI.1 Ortslage

Der Ortsteil Obercunnersdorf der Gemeinde Kottmar, in dem sich das Plangebiet befindet, zeichnet sich durch eine kompakte Siedlungsstruktur aus, in der Mischgebiete dominieren. Der unbeplante Innenbereich ist dabei gekennzeichnet durch überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung. Obercunnersdorf fällt durch seine hohe Denkmalsdichte im Ortskern auf und ist auch als Denkmalsort überregional bekannt. Der Ortskern soll natürlich in seiner Einzigartigkeit erhalten bleiben. Baulücken sind kaum vorhanden. Lediglich angrenzend zum Planbereich konnten in den vergangenen Jahren neue Einfamilienhäuser entstehen.

Zusammen mit dem bereits genehmigten Bebauungsgebiet „Hintere Dorfstraße“ soll nun den aktuell steigenden Bedarf nach Bauland in Obercunnersdorf sowie in der Gesamtgemeinde Rechnung getragen werden. Der Standort des Plangebiets ist vor allem deshalb besonders geeignet, da er nicht den Ortskern des Denkmalsdorfs berührt.

### VI.2 Plangebiet

Mit der Ergänzungssatzung „Kaufhallenstraße/Rote Mühle, OT Obercunnersdorf“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, entlang der Kaufhallenstraße eine geordnete straßenbegleitende Bebauung zuzulassen.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet (MI) sind hier vorzugsweise Wohngebäude aber auch nicht störende Gewerbe vorgesehen, die in 1-geschossiger Bauweise errichtet werden dürfen; dies entspricht im Übrigen den vorzufindenden Verhältnissen im bereits bebauten, unbeplanten Innenbereich in nördlicher Richtung. Der Dachgeschossausbau ist zulässig. Hier können Einfamilienhäuser gebaut werden, die in offener Bauweise zu errichten sind.

Im Plangebiet könnten ca. 2 WE auf Grundstücken mit Größen von ca. 1000 m<sup>2</sup> entstehen; die bereits bebauten Grundstücke an der Kaufhalle 12 und 14, Flurstücke Nr. 1389/3, 1389/4 und 1389/5 der Gemarkung Obercunnersdorf verfügen über eine Größe von 2.479 m<sup>2</sup>.

Bauvorhaben für weitere gemäß BauNVO zulässige Vorhaben im Mischgebiet sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d. h. sie haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

**Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB genüge getan wird. In Verbindung mit der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets von 0,5 ha wird darüber hinaus sicher gestellt, dass Maßnahmen wie bspw. Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden und eine Umnutzung von Flächen, nur in untergeordneten Maße erfolgt.**

## VII. Grünordnung / Ausgleich und Ersatz

Im Geltungsbereich der Satzung können voraussichtlich bis zu 2 Einfamilienhäuser entstehen. Da eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu realisieren ist, wird festgesetzt, dass die Überbauungs- und Versiegelungsflächen durch Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken auszugleichen sind.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB. Für das Satzungsverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich. Aus der geplanten Wohnbebauung ergibt sich ebenfalls keine Pflicht zur UVP. Jedoch sind die Regelungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB bei der Aufstellung zu beachten.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird bei der für Aufstellung der Satzung vorausgesetzt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft und Lärm, Mensch und Kulturgüter wird als sehr gering eingeschätzt. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgen in Form von Versiegelung durch die geplanten Baukörper und deren Erschließung. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch Bepflanzungen innerhalb der Grundstücke mit heimischen Baum- und Straucharten.

Das Schutzgut Wasser wird durch die Verringerung von Versickerungsflächen beeinträchtigt. Entsprechende Versickerungs- und Wasserrückhaltungsflächen sind innerhalb der Grundstücke vorzusehen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt zwar in westlicher Richtung an das Offenland an, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die nähere Bebauung aber kaum wahrnehmbar. Eine Begrünung der westlichen Grundstücksgrenzen mit einer Hecke ist auf Grund der Medien (Strom, Abwasser, Wasser) und der dazugehörigen Pflanzabstände schon aus technischen Gründen nicht zu realisieren.

## VIII. Erschließung

### Verkehr

Die verkehrsrechtliche Erschließung der (Bau-)Grundstücke erfolgt direkt über die öffentlich gewidmete Straße An der Kaufhalle, welche als Ortstraße eingestuft ist. Die Anlage eines Gehweges entlang der Straße An der Kaufhalle ist nicht vorgesehen.

### Abfallentsorgung

Die Abfälle der neu zu erschließenden Grundstücke sind entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Görlitz zu entsorgen. Die Straße „An der Kaufhalle“ eignet sich im Bereich der Ergänzungssatzung nicht zur Direktabholung der Abfallbehälter. Diese sind durch die Eigentümer am nächstmöglichen Zugangspunkt für Abfallfahrzeuge abzustellen. Dieser kann beim Regiebetrieb Abfallwirtschaft erfragt werden.

**Elektroversorgung:** Entlang der Straße An der Kaufhalle befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO Netz GmbH. Am Standort ist die Versorgung mit Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und die Beheizung der Gebäude (z. B. Wärmepumpe) sichergestellt.

Die Zugänglichkeit aller Anlagen, einschließlich der Zufahrtsmöglichkeit mit entsprechender Technik, ist ständig zu gewährleisten (auch in der Bauphase).

Entsprechend der DIN VDE 0101 sind folgende Abstände zu den Energiekabeln einzuhalten:

- Parallelführung > 0,4 m
- Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) > 0,2 m

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu Elt-Anlagen grundsätzlich einzuhalten:

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| • Zu Kabeltrassen von Bauwerken                 | 0,5 m zur Achse äußeres Kabel |
| • Zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube | 1,0 m zur Achse äußeres Kabel |
| • Zu Niederspannungsfreileitungen (blank)       | 3,0 m zur Trassenachse        |
| • Zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)    | 1,5 m zur Trassenachse        |
| • Zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten    | 6,5 m zur Trassenachse        |
| • Zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten   | 7,5 m zur Trassenachse        |
| • Zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert)    | 1,5 m zur Trassenachse        |
| • Zu Umspannstationen                           | 1,0 m nach allen Seiten       |
| Ausnahme USt bis 2,0 m Höhe                     | 0,5 m an öffnungslosen Seiten |

Können Abstände nicht eingehalten werden, ist eine Abstimmung mit der ENSO Netz GmbH zwingend notwendig. Aus Sicherheitsgründen ist während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0m/3,0m nicht zulässig.

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

**Gasversorgung:** Im Bereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasleitungen der ENSO Netz GmbH.

**Oberflächenwasser** von versiegelten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die Oberflächenversiegelung der Grundstücke ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Vorfeld werden standortkonkrete Versickerungsversuche zu empfehlen, um die Voraussetzungen zu ermitteln. Die Anwendung des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 wird empfohlen.

### **Telekommunikation**

Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Diese haben keinen Einfluss auf das Gebiet der Ergänzungssatzung.

Es ist sicherzustellen, dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksbenutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen.

Bei Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau ist darauf zu achten, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH im Vorfeld zum Zwecke der Koordination beteiligt wird.

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung für die Baugrundstücke ist durch den Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitungen gewährleistet; eine Erweiterung des bestehenden Netzes ist nicht erforderlich. Zu errichtende Wohngebäude sind jeweils über einen gesonderten Anschluss an die vorhandene Leitung anzubinden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden den Bauherren im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mitgeteilt. Voraussetzung für den Hausanschluss und die Wasserlieferung ist ein vom Anschlussnehmer gegenüber dem Versorger zu stellender Anschlussantrag.

Um die Zugänglichkeit zu Wasserleitungen für Wartung und Instandhaltung zu gewährleisten und diesen vor Beschädigungen zu schützen, ist vom Eigentümer ein Schutzstreifen von 2,0 m Breite freizuhalten. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von der äußeren Begrenzung der vorhandenen Leitung bis zur Achse der vorgesehenen Baumreihe oder eines Einzelbaumes von 2,50 m einzuhalten. In der Nähe von Leitungen sind keine größer werdenden flachwurzelnenden Gehölze zu pflanzen.

Öffentliche Leitungen in Privatgrundstücken müssen durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert werden.

Während der Bauausführung muss die Zugänglichkeit zu den Leitungen ständig gewährleistet sein. Durch den Zweckverband „Oberlausitz Wasserversorgung“ wird Löschwasser im Rahmen der gegebenen Kapazität gewährleistet. Dabei ist die Feuerlösch-/ Hydrantenrichtlinie des ZV Oberlausitz Wasserversorgung zu beachten.

### **Schmutzwasser**

Die Beseitigung anfallenden Schmutzwassers hat über die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage im Randbereich der Straße zu erfolgen. Diese befindet sich derzeit in privater Trägerschaft. In Abhängigkeit von dieser Satzung übernimmt der AZV Löbau-Süd die Abwasseranlage. Die Regelungen für den Anschluss bzw. die Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwangs erfolgt auf der Basis des Satzungsrechts des AZV Löbau-Süd.

Um die Zugänglichkeit zum Schmutzwasserkanal für Wartung und Instandhaltung zu gewährleisten und diesen vor Beschädigungen zu schützen, ist vom Anschlussnehmer ein Schutzstreifen von 2,0 m Breite freizuhalten. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von der äußeren Begrenzung der vorhandenen Leitung bis zur Achse der vorgesehenen Baumreihe oder eines Einzelbaumes von 2,50 m einzuhalten. In der Nähe von Leitungen sind keine größer werdenden flachwurzelnenden Gehölze zu pflanzen.

Öffentliche Leitungen in Privatgrundstücken müssen durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert werden.

Während der Bauausführung muss die Zugänglichkeit zu den Leitungen ständig gewährleistet sein.

## **IX. Immissionsschutz**

Da mit dieser Ergänzungssatzung geregelt wird, dass die Fläche des Plangebiets als Innenbereich zu betrachten ist, beurteilt sich die Zulässigkeit zukünftiger Gebäude nach § 34 BauGB und ergänzend hierzu den Festsetzungen der Ergänzungssatzung. **Daher sollte mit den baurechtlichen Genehmigungen auch der Immissionsschutz objektbezogen betrachtet und bewertet werden.**

## X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Sämtliche im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Die Neuordnung und Vermarktung der Grundstücke liegen somit im Verantwortungsbereich der Eigentümer.

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit ihren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße Pflichten auferlegt. Gemäß § 6 Abs. 1 SächsVermKatG sind danach Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann gemäß § 27 Abs. 1 bis 3 SächsVermKatG mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber, grundstücksgleicher Rechte) müssen bei Abriss, Neubau, wesentlicher Veränderung des Gebäudes sowie veränderter Nutzung des Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustands in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten veranlassen (vgl. §6 Abs. 3 SächsVermKatG)

Bei Arbeiten im Geltungsbereich ist Meldepflicht bei Bodenfinden gemäß § 20 des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) zu beachten.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Das Vorhaben befindet sich im Randbereich eines archäologischen Kulturdenkmals (mittelalterlicher Ortskern). Im Zuge der Erdarbeiten können sich 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.

Daneben werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standorts aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Rahmen der Planungsphasen empfohlen.

Das Plangebiet liegt nach dem Angaben des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich keine erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Es ist nicht auszuschließen, dass dennoch erhöhte Werte in der Raumluft auftreten können. Es wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen.

Kottmar, den 17.05.2017

Görke  
Bürgermeister

