

# Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“

## der Gemeinde Radibor

### Ortsteil Luttowitz



Oktober 2024

**Begründung**  
**zur Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“**  
**der Gemeinde Radibor Ortsteil Luttowitz**

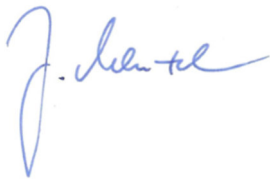
**Plangeber:** Gemeinde Radibor  
A.-Andritzki-Str. 2  
02627 Radibor

**Auftragnehmer:** jm | Landschaftsplanung  
Jana Menzel  
Johannes – R. - Becher – Straße 29  
02625 Bautzen  
Tel.: 03591 35 26 506

**Autorin:** Dipl. – Ing. (FH) Jana Menzel  
Landespflege; Garten- und Landschaftsarchitektur

**Vorhaben – Nr.:** 2024\_17

**Bearbeitungsstand:** Satzung



Bautzen, den 01.10.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

SATZUNG	1
HINWEISE	2
VERFAHRENSVERMERKE ERGÄNZUNGSSATZUNG „LUTTOWITZ SÜD“	3
1 Anlass und Ziel	1
2 übergeordnete Planungen	4
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	6
4 Satzungsinhalt	7
4.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung	7
4.2 Grünordnerische Festsetzung	8
4.3 Artenschutzrechtliche Festsetzung	8
5 Erschließung	9
6 Wesentliche Auswirkungen	11
7 Verfahren	14
8 Rechtsgrundlagen	14
9 Literatur/Quellen	14

---

## **Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“**

**Fassung:** 01.10.2024

**Satzungsbeschluss:** \_\_.\_\_.202\_

### **Satzung der Gemeinde Radibor über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Luttowitz – Ergänzungssatzung –**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom \_\_.\_\_.202\_ folgende Satzung für die Gemeinde Radibor, Ortsteil Luttowitz erlassen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

---

Der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichnete Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstückes 255/1 (4.316 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Luttowitz. Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2 Festsetzungen**

---

Im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB getroffen:

1. Die Bauweise muss sich nach Art und Maß der baulichen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
2. Die Errichtung einer stationären Einheit
3. Tierarztpraxis ist zulässig.

#### **§ 3 naturschutzrechtliche Regelungen**

---

Im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB getroffen:

4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 31 m<sup>2</sup> Strauch-Hecke zu pflanzen. Für alle Neuanpflanzungen sind mind. fünf verschiedene Gehölzarten aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.
5. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung für Stellplatzflächen und Zufahrt vollversiegelt und teilversiegelt (z.B. Schotterrasen) zulässig.
6. Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind Rigolen und Sickerschächte zulässig.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

---

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Radibor, den \_\_.\_\_.202\_

Siegel

Bürgermeisterin

---

## **Hinweise**

### Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Bäumen hat außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Hingewiesen wird auf den § 39 BNatSchG sowie die §§ 44 und 45 BNatSchG.

### Bodenschutz

Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes zu beachten. Diese beinhalten den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Umweltgut Boden sowie den Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen und sonstigen schädigenden Einflüssen §§ 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz.

### Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, ist es empfehlenswert, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen. Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen.

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nach § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 GeoIDG und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 GeoIDG. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

### Grenz- und Vermessungsmarken

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 (ÖbVI) gesichert werden. Für Raumbezugspunkte im Planungsgebiet ist das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3 in 01099 Dresden zuständig.

### 6. Pflanzung

Gemäß der „Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen“ sind Neupflanzungen von Gehölzarten heimischer Herkunft zu tätigen.

---

**Verfahrensvermerke Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“**

Der Gemeinderat hat am 14.08.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Radibor, den \_\_.\_\_.2024

Siegel

Bürgermeisterin

---

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 14.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2024 bis 27.09.2024 beteiligt.

Radibor, den \_\_.\_\_.2024

Siegel

Bürgermeisterin

---

Die Gemeinde hat die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am \_\_.\_\_.202\_ berücksichtigt (Beschluss-Nr. \_\_\_\_\_). Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Radibor, den \_\_.\_\_.2024

Siegel

Bürgermeisterin

---

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.202\_ die Ergänzungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.10.2024 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, beschlossen.

Radibor, den \_\_.\_\_.2024

Siegel

Bürgermeisterin

---

Die Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“ wird hiermit ausgefertigt.

Radibor, den \_\_.\_\_.2024

Siegel

Bürgermeisterin

---

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“ wurde am \_\_.\_\_.202\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Radibor, den \_\_.\_\_.2024

Siegel

Bürgermeisterin

## 1 Anlass und Ziel

An der südwestlichen Ortsrandlage im Ortsteil Luttowitz der Gemeinde Radibor besteht an der Staatsstraße S 107 die Absicht, eine ergänzende Bebauung zuzulassen. Dazu bedarf es planungsrechtlicher Regelungen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung steht mit den langfristig bestehenden Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Luttowitz der Gemeinde Radibor überein. Die Gemeinde Radibor hat ergebnisorientiert geprüft, dass die geplante geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgrund der bereits bestehenden Nachbarbebauung östlich und nordöstlich des Satzungsgebietes zu vereinbaren ist. Die Nutzungen der Umgebung begrenzen sich auf Wohnen und Landwirtschaft. Die potenzielle Baufläche befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht zweifelsfrei im Außenbereich.

Um das gewünschte Baurecht herzustellen, ist es somit erforderlich, mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit einer stationären Einheit für die ortsansässige Tierarztpraxis zu schaffen. Im ländlichen Raum ist der Erhalt dieser Versorgung sehr wichtig. Die Interessen des Grundstückseigentümers sind als hinreichend gewichtig anzusehen und stimmen bei der vorliegenden Satzung mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen überein. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung in angemessener Weise erweitert und abgerundet.

Die vorliegende Begründung zur Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“ soll die gemeindliche Zielsetzung sowie wesentliche Auswirkungen verdeutlichen.

Der planungsrechtlichen Prüfung des Einfügens in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde nicht vorgegriffen.

## 2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

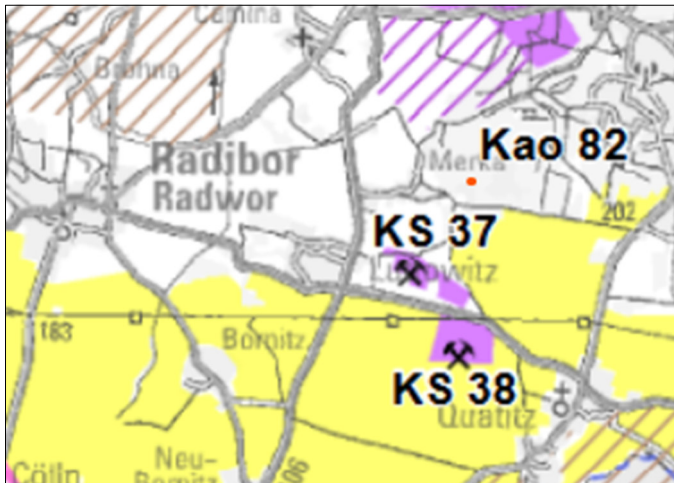
Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 12.07.2013, bekannt gemacht am 30.08.2013 (SächsABl. Nr. 11)

- der **2. Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien**, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, bekannt gemacht am 26.10.2023 (SächsABl. Nr. 4)

In der Karte der zeichnerischen Darstellung des LEP 2013 ist das Satzungsgebiet bzw. Gemeinde Radibor dem ländlichen Raum zugeordnet.

Für den Ortsteil Luttowitz bzw. das Vorhaben der Einbeziehungssatzung sind keine, die Planung betreffenden Regelungen und Festsetzungen im REP getroffen. Angrenzend an den Ortsteil sind folgende Darstellungen im REP festgehalten:



- Vorranggebiet für Rohstoffabbau
- Vorranggebiet für Landwirtschaft

Abbildung 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung aufgrund ihrer Größe nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder -beeinflussend ist und insofern die Funktionszuweisungen des REP Oberlausitz-Niederschlesien durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Radibor hat für den Ortsteil Luttowitz keinen Flächennutzungsplan.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen, da die geringfügige Erweiterung lediglich dem Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils dient.

Die Einbeziehungssatzung kann zudem nur in einfachen, konfliktarmen Fällen angewendet werden. Konflikte durch ein Nebeneinander nicht miteinander vereinbarter Nutzungen entstehen durch die Planung nicht. Die Bestandsbebauung im Gebiet auf Flurstück Nr. 6 bildet eine nachvollziehbare städtebauliche Abgrenzung.

In der Gemarkung Luttowitz sind keine NATURA 2000-Gebiete verordnet. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie) werden nicht berührt. Die Gemarkung Luttowitz ist Teil des Naturschutzbezirks „Heide und Klosterwasser (Nr. 02)“.



### 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

#### Lage der Satzungsfläche

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand in der Ortschaft Luttowitz, an der Staatsstraße S 107.

Die im Norden und Osten anschließende Bebauung der Ortslage Luttowitz ist als Mischgebiet mit größeren innerörtlichen Hofanlagen bzw. Einzelhausbebauung dörflicher Prägung gekennzeichnet. Im Westen befindet sich eine Fläche in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Luttowitz Süd“ umfasst den östlichen Teil des Flurstückes 255/1 der Gemarkung Luttowitz mit einer Gesamtfläche von Fläche ca. 4.300 m<sup>2</sup>.

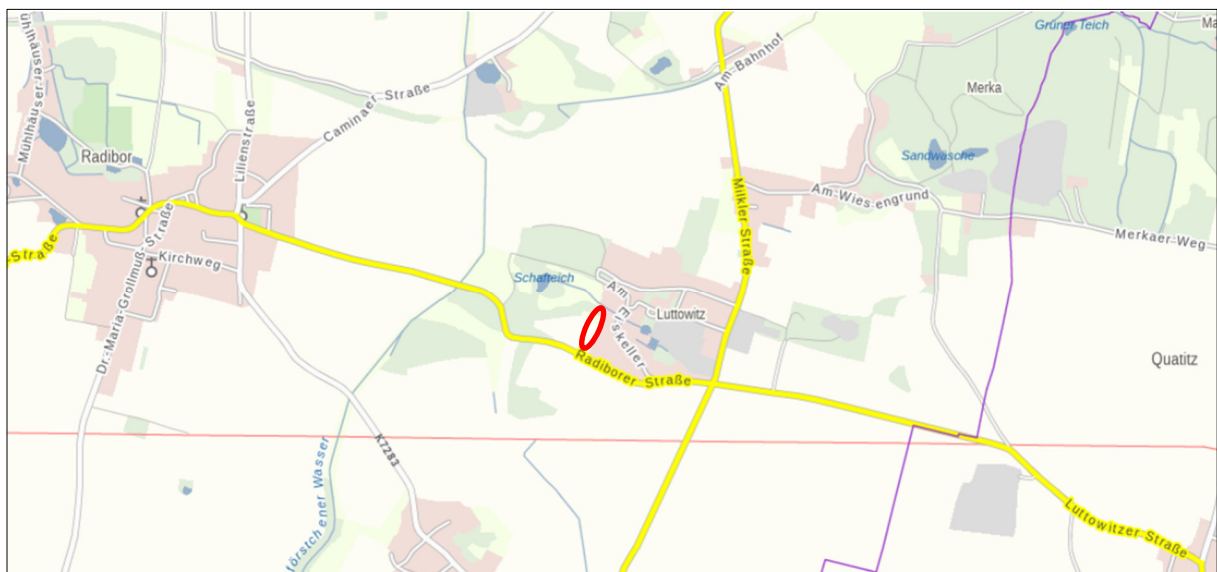


Abbildung 2: Lage in Luttowitz Gemeinde Radibor (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet jm | Landschaftsplanung); ohne Maßstab



Abbildung 3: Blick auf das Satzungsgebiet bzw. die künftige stationäre Einheit der Tierarztpraxis Richtung Norden (Quelle: jm | Landschaftsplanung)

### Vorherige und derzeitige Nutzung

Die Satzungsfläche wird bislang als Ackerfläche genutzt. Die Fläche ist in nordwestlicher Richtung leicht abschüssig. Das Plangebiet ist topographisch durch den im Norden und Westen angrenzenden Wald nach Sächsischem Waldgesetz geprägt.

Mit Ausnahme der nördlich und östlich des Satzungsgebietes gelegenen Einfamilienhaus und kleine Hofanlage ist keine Bebauung vorhanden.

### Boden, Baugrund

Es liegen keine Angaben zum Baugrund vor.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind auszuschließen.

Der Geltungsbereich liegt im archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Areals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [15400-D-01] und prähistorischer Bestattungsplatz [15400-D-07]). Bei einem archäologischen Relevanzbereich handelt es sich um einen Bereich, bei dem den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (vgl. §14 Abs. 1 SächsDSchG). Bei geplanten Bauvorhaben innerhalb dieser Bereiche, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen (vgl. §13 Abs. 1 und 2 SächsDSchG).

## **4 Satzungsinhalt**

Ziel der vorliegenden Satzung ist eine, an den aktuellen Bedarf im Ortsteil angepasste, geringfügige Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches durch die Einbeziehung einer direkt benachbarten anteilig bebauten Fläche des Außenbereiches. Die Prägung des unmittelbar angrenzenden Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Luttowitz.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, da sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die Staatsstraße S 107 gesichert.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Innerhalb des Satzungsgebietes können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Dies geschieht für den Standort in folgender Form:

### **4.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung**

Das Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

**Begründung:**

Es existiert kein Flächennutzungsplan für die Gemarkung Luttowitz. Die Ortslage Luttowitz kann als gemischte Baufläche (Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Wohnhäuser mit großen Nutzgärten, mehrere Hobbytierhaltungen usw.) definiert werden. Innerhalb der Bebauung unmittelbar angrenzend an das Satzungsgebiet überwiegt die Wohnbebauung.

Die gesundheitliche Tierversorgung (basierend auf den Leitlinien zur Pferdehaltung unter Tierschutzgesichtspunkten i. V. m. § 2 Tierschutzgesetz) ist für den potentiellen Patientenverkehr durch die Anbindung zum öffentlichen Straßenraum gegeben. Die Erschließung ist gesichert.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet. Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

**4.2 Grünordnerische Festsetzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 31 m<sup>2</sup> Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen.

Für alle Neuanpflanzungen sind mind. fünf verschiedene Gehölzarten aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.

*Pflanzqualität*

- Bäume: verpflanzter Heister, Höhe mind. 150-200 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm
- Alternativ kann je 30 m<sup>2</sup> Hecke ein Obstbaum als Halbstamm gepflanzt werden.

**Begründung:**

Durch Pflanzung heimischer Laubgehölze werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches. Im Bestand sind 2 Gehölze auf dem Grundstück vorhanden.

Mit der Anpflanzung heimischer Gehölze erfolgt eine ökologische Aufwertung und somit auch eine Kompensation für Eingriffe. Mit der festgesetzten Baum-Strauch-Hecke wird das Satzungsgebiet gegliedert. Es erfolgt eine flächenkonkrete Zuordnung innerhalb des Geltungsbereiches.

Des Weiteren dienen die Gehölze als Ersatz für den Lebensraumverlust für Vögel. Unter diesem Ansatz ist eine Hecke mit mindestens fünf verschiedenen Arten zu pflanzen.

**4.3 Artenschutzrechtliche Festsetzung**

Die Satzungsfläche weist aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen ein Potential für Brutvögel auf. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

Zum Schutz der heimischen Brutvögel hat eine Beseitigung der Vegetation nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

## **Begründung:**

Hinsichtlich der ggf. vorkommenden heimischen Brutvögel ist kein Gutachten erstellt worden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandene Vegetation als Brutplatz heimischer Vogelarten genutzt wird. Da alle heimischen Brutvögel europarechtlich geschützt sind, ist gleichfalls § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Daher wird auch unter Berücksichtigung von § 39 Abs. 5 BNatSchG der Eingriff in die Fläche auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Vögel eingeschränkt.

## **5 Erschließung**

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt analog der angrenzenden Bebauung über die Staatsstraße S 107.

In der Staatsstraße sind die zur technischen Erschließung erforderlichen Medien vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass eine ergänzende Erschließung des Satzungsgebietes über die angrenzende Straße möglich ist.

### Trinkwasserversorgung

In dem Betrachtungsgebiet befinden sich keine Trinkwasserversorgungsleitungen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH. Die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses ist möglich. Die Trinkwasserversorgung kann über einen Anschluss an die Versorgungsleitung PVC DN 150 in der „Radiborer Straße“ erfolgen. Die Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses ist von den Bauherren/Grundstückseigentümern über Formblatt zu beantragen. Die Kosten für die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses sind vollständig von den Antragstellern zu tragen. Für Leitungsabschnitte, die außerhalb öffentlicher Verkehrswege verlegt werden müssen, wird eine dingliche Sicherung im Grundbuch zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH notwendig.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch die Bauherren oder die ausführenden Firmen eine Schachterlaubnis zu beantragen.

### Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrotechnischen Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH ist gegeben. Die Medienträger sind in der Straßenführung der Staatsstraße S 107 vorhanden. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt bei Beauftragung durch den Eigentümer. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Allgemeine Hinweise für die Bauausführung: Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachterarbeiten bei der SachsenNetze HS.HD GmbH einholen.

---

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist möglich.

Niederschlagswasserentsorgung

Anfallendes Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück ist auf dem Grundstück zu belassen.

Schmutzwasserentsorgung

Durch Gebrauch verunreinigtes Wasser gemäß Wasserhaushaltsgesetz fällt nicht an.

Brandschutz/Löschwasser

Als Feuerwehrezufahrt im Brandfall dient die Staatsstraße. Luttowitz wird durch die Feuerwehr Radibor abgesichert. In diesem Bereich ist die Löschwasserversorgung gesichert, da sich in unmittelbarer Nähe auf der „Radiborer Straße“ ein Hydrant 100m<sup>3</sup>/h befindet, ein weiterer Hydrant ist im Bereich Abzweig „Radiborer Straße“/„Am Eiskeller“, welcher im Brandfall zur Verfügung steht<sup>1</sup>.

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1, § 14 SächsBO).

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

---

<sup>1</sup> Gemeindeführer, Gemeinde Radibor; Stellungnahme zum Bauantrag für die Errichtung einer stationären Einheit für eine Tierarztpraxis auf dem Flurstück 255/1 in 02627 Radibor Ortsteil Luttowitz, AZ: 632.20241043 vom 22.05.2024

## 6 Wesentliche Auswirkungen

### Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird eine geringfügige Erweiterung der dörflich geprägten Strukturen im südwestlichen Randbereich der Ortslage von Luttowitz ermöglicht.

Die einzelnen, unter Punkt 4 erläuterten Festsetzungen der Satzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen ergänzend zur Typik der umgebenden Bebauung die zulässigen Vorhaben. Die geringfügige Erweiterung im Satzungsgebiet fügt sich damit in die Umgebung ein.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind für den Ortsteil bzw. die Gemeinde nicht zu erwarten. Die Entwicklung der ergänzenden Bebauung erfolgt nachfragegemäß für den Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils, da weitere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wurde auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

### Auswirkungen auf die Umwelt

Die Satzung bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Boden vor. Allerdings sind die natürlichen Funktionen des Bodens durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Da die baulichen Maßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert sind und nur eine Teilfläche betreffen, ist von einer geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen.

### Bestand im Geltungsbereich

Im Satzungsgebiet sind keine geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Gewässer und es sind keine Baudenkmäler oder archäologische Denkmäler verzeichnet.

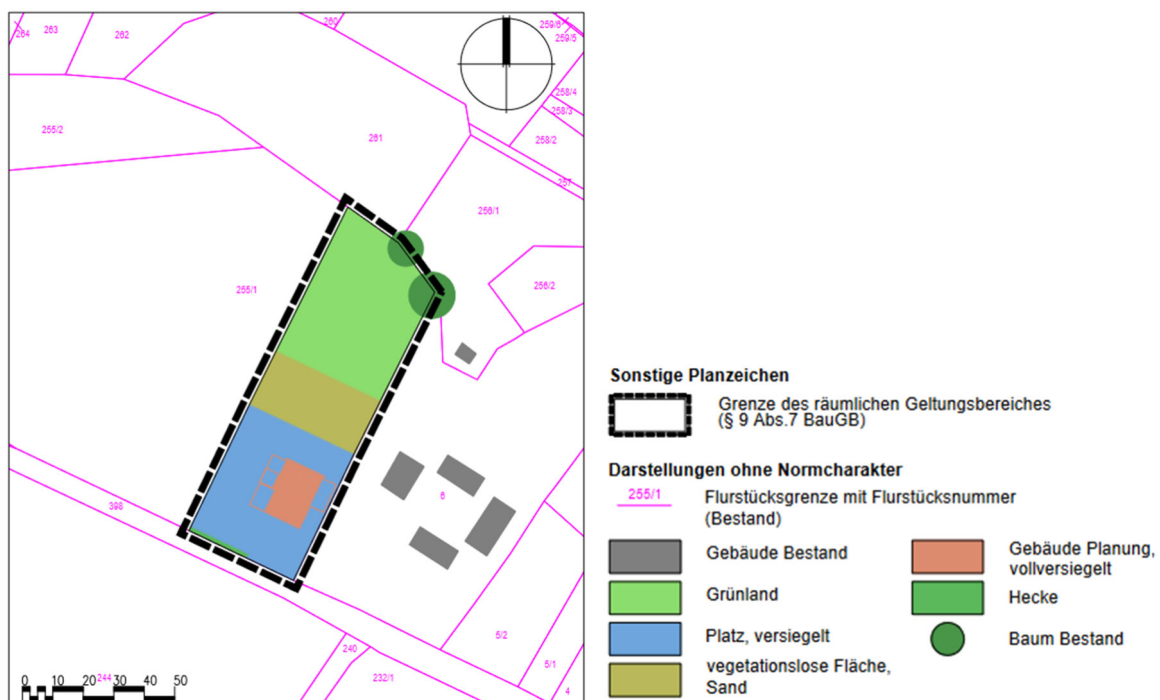


Abbildung 4: Variante Grünordnung (Entwicklung); ohne Maßstab

Auswirkungen nach Ausführung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind bei Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Es ist davon auszugehen, dass die Bauweise dem notwendige Maß bzgl. der Versiegelung sowie der Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Die Schutzwirkung gegenüber Bodenerosion mittels der dauerhaften Begrünung der Flächen wird erhöht. Der Eingriff ist als gering zu betrachten.

Jedoch gehen die zu überbauenden Flächen als Standort für Pflanzen verloren.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse besteht eine Ungeschützttheit des Grundwassers nur gegenüber großflächig eindringenden Schadstoffen. Mit der geplanten Bebauung ist keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten.

Luttowitz liegt in der gemäßigten Klimazone Mitteleuropas mit vorherrschender Westwindströmung. Das vorhandene Geländeklima ist im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vorrangig durch große Landwirtschaftsflächen geprägt, welche der Kaltluftentstehung dienen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist das für die künftige Kaltluftentstehung als unbedeutend einzustufen.

Bei Freiflächen mit geringer Klimaaktivität, wie der Geltungsbereich, sind die lokalklimatischen Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion und die Luftqualität in der Untersuchung zu vernachlässigen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie der geringen zu überbauenden Fläche nicht zu erwarten.

Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich nicht. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nur in geringem Umfang zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt.

Die Umsetzung der Satzung ist demnach mit einem Eingriff verbunden. Zur Kompensation der Eingriffe ist eine Hecke zu pflanzen.

Die rechnerische Bilanzierung wird nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen“ (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern laut Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotoppunkten) im einfachen Biotopwertverfahren geführt. Aus der Gegenüberstellung ergibt sich ein ausgeglichenes Ergebnis. Es sind demnach keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste		Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
SP 1		SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
				vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp.2 x Sp.4)	nachher (Sp.3 x Sp.5)
<b>Biototypen (Bestand)</b>							
02.02.430	Baum	23	22	288 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>	6.623	6.335
06.03.200	sonstiges intensiv genutztes Grünland frischer Standorte	10	9	693 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.930	0
10.01.200	intensiv genutzter Acker	5	0	3.623 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18.115	0
<b>Biototypen (Entwicklung)</b>							
11.04.300	bebaute Flächen, vollversiegelt (stationäre Einheit Tierpraxis)	0	0	0 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>	0	0
95 220	Platz, versiegelt	0	0	0 m <sup>2</sup>	1.458 m <sup>2</sup>	0	0
- - -	Unland, vegetationslose Fläche (Sand)	0	4	0 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>	0	3.009
02.02.000	Hecke	21	21	0 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	0	661
06.02.000	Grünland frischer Standorte (extensiv)	25	22	0 m <sup>2</sup>	1.822 m <sup>2</sup>	0	40.076
<b>Summe/Übertrag</b>				<b>4.316 m<sup>2</sup></b>	<b>4.316 m<sup>2</sup></b>	<b>31.667</b>	<b>50.080</b>
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der SP 7 minus SP 6</b>						Biotopwert-Überhang	18.413
<b>Gesamtbeurteilung</b>						<b>Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich</b>	

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, wenn z.B. die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits die Satzung, sondern erst deren Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist die Satzung ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Teile des Flurstückes 255/1 der Gemarkung Luttowitz sind vollständig von intensiv genutztem Acker bedeckt. Aufgrund der Ortsbegehung und Biotoperfassung am 13.05.2024 wurde das Satzungsgebiet als artenarm und anthropogen überprägt eingestuft. Die Bedeutung der Fläche für den Biotop- und Artenschutz wird aufgrund der bestehenden Nutzung als gering eingeordnet. Durch die geplante Baufläche ist keine erheblich nachhaltige Wirkung auf den vorkommenden Artenbestand zu erwarten.

Es konnten keine nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevanten Tierarten oder Habitatstrukturen gefunden werden. Gleiches gilt für streng geschützte Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG. Für das



Satzungsgebiet können Vorkommen von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Für andere Artengruppe besteht keine Eignung.

Es sind alle heimischen Brutvögel europarechtlich geschützt. Geschützt sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowohl die Einzelindividuen als auch Fortpflanzungs- und Niststätten. Eine Betroffenheit von Brutvögeln wäre nicht auszuschließen, wenn beispielsweise in der Brutzeit Baumaßnahmen begonnen würden.

In der Satzung werden daher Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln festgesetzt, die das Eintreten von Verbotstatbeständen vermeiden.

## 7 Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Sie kann in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des vorliegenden Entwurfs durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

## 8 Rechtsgrundlagen

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BBodSchG** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.

## 9 Literatur/Quellen

Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste: Kurzinformation §§ 34 und 35 BauGB – Grundzüge, Inhalt, Vergleich und Abgrenzung; 2023