

# **BEGRÜNDUNG**



## **Gemeinde Altmittweida**

**Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Dorfstraße 11“  
gemäß § 13b BauGB**

**Stand 18.02.2021, Fassung zur Satzung**

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Altmittweida  
Hauptstraße 92  
09648 Altmittweida

Ansprechpartner:

Herr Miether

Bürgermeister

Tel.: (037 27) 2847

### **Auftragnehmer**

PLA.NET Sachsen GmbH  
Straße der Freiheit 3  
04769 Mügeln OT Kemmlitz  
Tel.: (034 362) 316 50  
Fax: (034 362) 316 47  
E-Mail: [info@planernetzwerk.de](mailto:info@planernetzwerk.de)



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Schilke

Frank Speer, M. Sc.

Dipl.-Ing. (FH) Gabi Hannß

Mügeln OT Kemmlitz, 18.02.2021

## Inhalt

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                  | <b>1</b>  |
| <b>2</b>   | <b>WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>3</b>   | <b>GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>4</b>   | <b>PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>                              | <b>6</b>  |
| <b>4.1</b> | <b>Regionalplanung .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4.2</b> | <b>Flächennutzungsplan.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>5</b>   | <b>PLANUNGSERFORDERNISSE .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Fachplanungen und andere Gesetzliche Regelungen .....</b>                             | <b>10</b> |
| 5.1.1      | Trinkwasserschutzgebiete .....   | 10        |
| 5.1.2      | Überschwemmungsgebiete.....  | 10        |
| 5.1.3      | Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz .....                                      | 10        |
| 5.1.4      | Denkmalschutz und Archäologie .....  | 10        |
| 5.1.5      | Radonschutz .....  | 11        |
| 5.1.6      | Bergbau .....  | 11        |
| 5.1.7      | Immissionschutz .....  | 11        |
| 5.1.8      | Bodengutachten .....   | 14        |
| <b>5.2</b> | <b>Medienerschließung und Entsorgung.....</b>  | <b>15</b> |
| 5.2.1      | Verkehrstechnische Erschließung .....  | 15        |
| 5.2.2      | Stromversorgung.....   | 15        |
| 5.2.3      | Gasversorgung.....   | 15        |
| 5.2.4      | Telekommunikation .....  | 16        |
| 5.2.5      | Breitbandversorgung.....   | 16        |
| 5.2.6      | Trinkwasserversorgung .....  | 16        |
| 5.2.7      | Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....  | 16        |
| 5.2.8      | Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr .....                                   | 17        |
| 5.2.9      | Abfallentsorgung .....   | 17        |
| <b>6</b>   | <b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....</b>                   | <b>18</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>   | <b>18</b> |
| 6.1.1      | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....                                  | 18        |
| 6.1.2      | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....                                 | 18        |
| 6.1.3      | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....   | 19        |
| 6.1.4      | Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ..... | 19        |
| 6.1.5      | Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....  | 20        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 6.1.6      | Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)..... | 21        |
| 6.1.7      | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....  | 22        |
| 6.1.8      | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....   | 22        |
| <b>6.2</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>  | <b>23</b> |
| 6.2.1      | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform / Dachneigung .....   | 23        |
| 6.2.2      | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwände.....  | 23        |
| 6.2.3      | Errichtung von Fahrzeugstellplätzen.....   | 23        |
| 6.2.4      | Einfriedungen .....  | 24        |
| <b>6.3</b> | <b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>   | <b>25</b> |
| 6.3.1      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....   | 25        |
| 6.3.2      | Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).....                          | 30        |
| <b>6.4</b> | <b>Grünplanerische Hinweise .....</b>  | <b>32</b> |
| 6.4.1      | Grünordnung .....  | 32        |
| 6.4.2      | Artenschutz .....  | 33        |
| <b>7</b>   | <b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>8</b>   | <b>QUELLEN.....</b>  | <b>36</b> |
| <b>9</b>   | <b>ANLAGEN</b>   |           |

## Anlagen

Anlage 1: Darlegung der Umweltbelange

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung

Anlage 3: Versickerungsuntersuchung

Anlage 4: Stellungnahmen zum Entwässerungskonzept

Anlage 5: Schallimmissionsprognose

Anlage 6: Nachweis Baulandbedarf

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Altmittweida plant mittels eines Bebauungsplanes ein Wohngebiet mit bis zu 12 Bauplätzen für die Realisierung von Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Wohnbauten geschaffen werden, um das für die kommunale Entwicklung vorhandene Potenzial für Wohnbebauung (Bauflächen im Innenbereich in Verbindung mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen) zu nutzen. Es ist beabsichtigt, den immer wieder auftretenden Ansiedlungswünschen in Altmittweida Rechnung zu tragen.

Ziel der Planungen ist es, eine Reaktivierung und moderate Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche mit einer offenen Bebauungsstruktur zu ermöglichen, ohne dabei das gegenwärtige Ortsbild negativ zu beeinträchtigen.

Zur inneren verkehrlichen Erschließung ist der Bau einer Stichstraße, abzweigend von der Dorfstraße notwendig.

### Konkrete Nachfrageentwicklung

Die Gemeinde Altmittweida ist bestrebt der aktuell bestehenden und in jüngerer Vergangenheit vermehrt auftretenden Baulandnachfrage auf ihrem Gebiet mittels Schaffung von Bauland entgegenzutreten.

Aufgrund des fehlenden zentralörtlichen Status der Gemeinde soll deren Entwicklung sich jedoch auf eine Eigenentwicklung beschränken (siehe LEP Sachsen 2013).

Der Nachweis des durch die Eigenentwicklung verursachten Wohnraumbedarfs im Gemeindegebiet erfolgt über ein selbstständiges Konzept zur Ermittlung des künftigen Baulandbedarfs (siehe Anhang *Nachweis des zusätzlichen Wohnraumbedarfs*).

Im Ergebnis kann für die Gemeinde Altmittweida ein zusätzlicher Baulandbedarf im Sinne selbstgenutzten Wohneigentums (Einfamilienhäuser) von ca. 18-24 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan (geplant 12 WE) deckt damit bis zu 50% der künftigen Nachfrage ab.

## 2 WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB. Es kommen die Regelungen des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens zur Anwendung.

### *Begründung:*

Der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich der Ortslage Altmittweida entlang der Dorfstraße an, dient der Nachverdichtung und wird bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Die Größe der gesamten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 3.482 m<sup>2</sup> und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b BauGB).

Dem Planansatz, das Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB zu führen kann auch nicht entgegengehalten werden, dass die Fläche nur über einen im Verhältnis kleinen Anschlussbereich verfügt. Zwar ist die Erschließungssituation zum Plangebiet verhältnismäßig klein; allerdings kann man davon ausgehen, dass ca. 50% der „Tiefe“ des Plangebiets dem planerischen Innenbereich zuzurechnen sind und über diesen insgesamt ca. 50% der Gesamtumfassung einen Anschlussbereich darstellen.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen wurde im Rahmen der Darlegung der Umweltbelange (siehe Anlage 1) geprüft. Demnach begründet die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht (siehe Anlage 1 – Darlegung der Umweltbelange). Weiterhin wurde nachgewiesen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Im Rahmen der Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung (siehe Anlage 2) wurden Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet, durch deren Umsetzung eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 4 muss nicht durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen, das Verfahren gem. § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen, sind damit gegeben.

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG ist nicht erforderlich (fingierter Eingriffsausgleich).

*Ergänzender Hinweis:* Die kommunale Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.12.2019 mittels Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes bestätigt.

Die Wahl des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB verlangte zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Einleitung des Verfahrens bis spätestens 31.12.2019 und den Verfahrensabschluss bis zum 31.12.2021.

### 3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

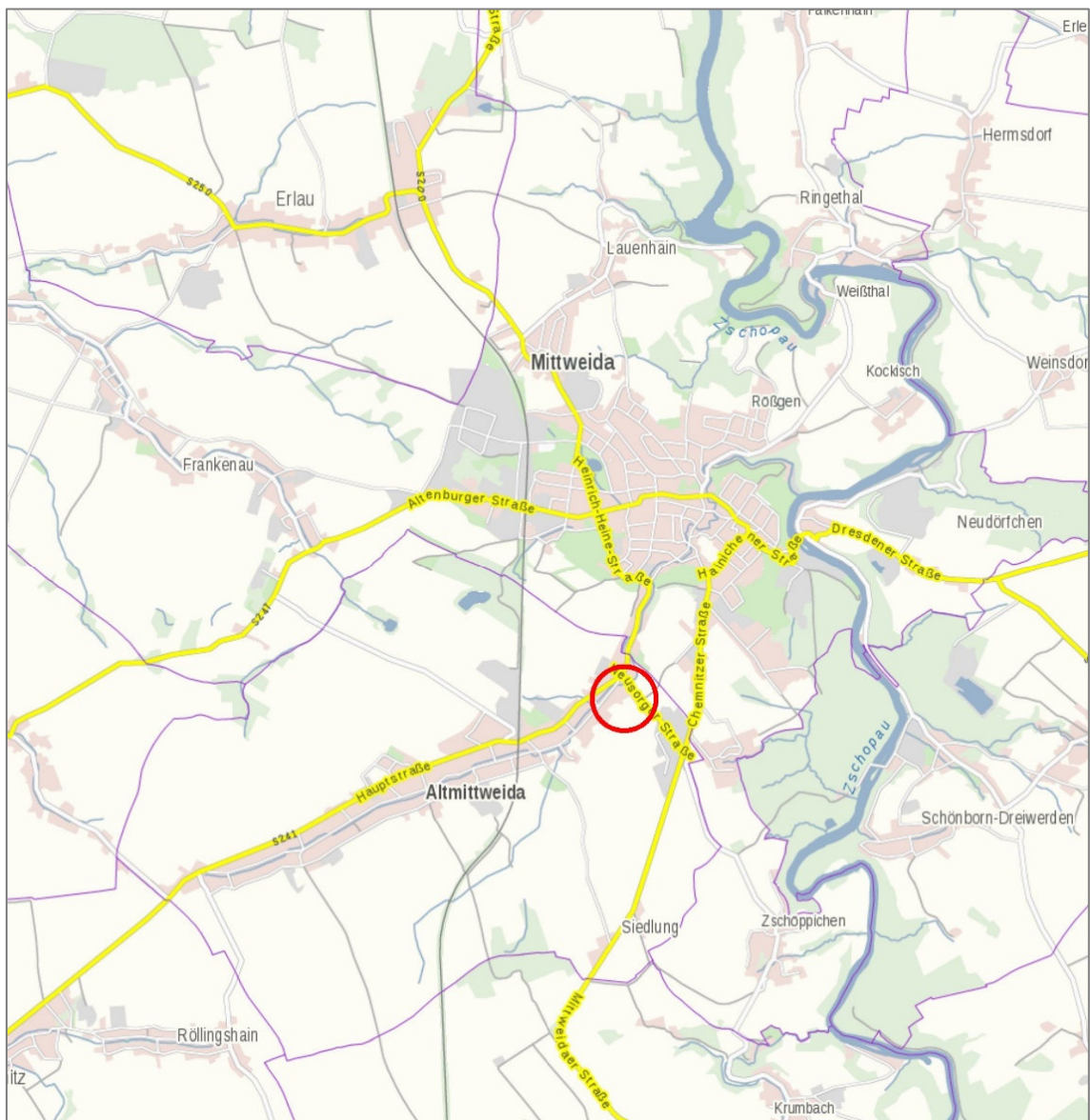
Die Gemeinde Altmittweida liegt im Landkreis Mittelsachsen, ca. 1 km südlich der Stadt Mittweida und damit ca. 20 km nördlich von Chemnitz.

Behördlich zuständig sind die Landesdirektion Sachsen (ehem. Direktionsbezirk Chemnitz) sowie das Landratsamt Mittelsachsen. Zugleich befindet sich die Gemeinde innerhalb des Planungsbereiches des Regionalen Planungsverbandes Region Chemnitz.

Auf kommunaler Ebene bildet die Altmittweida eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Mittweida, wobei die Stadt als erfüllende Gemeinde auftritt.

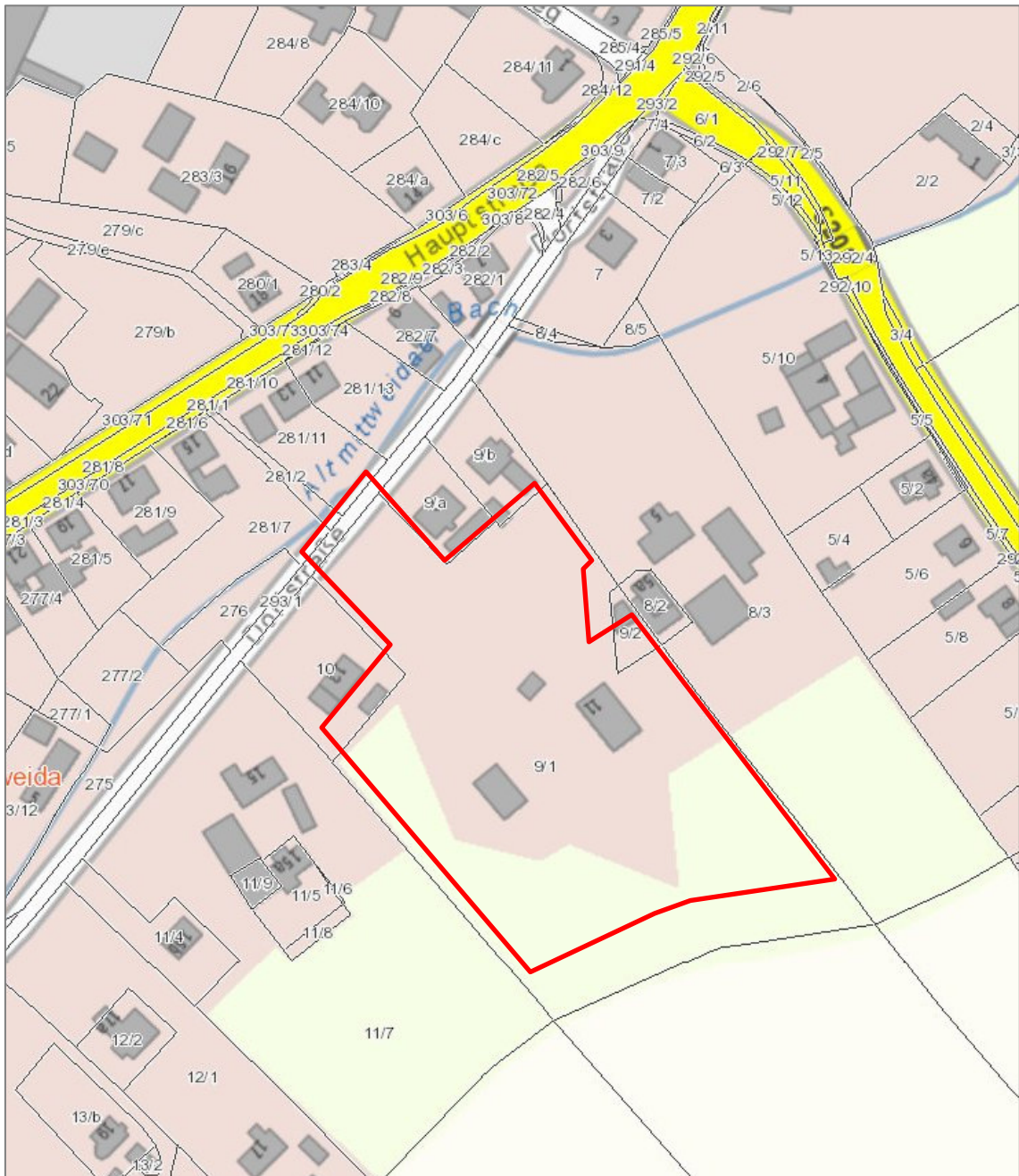
Angrenzende Kommunen sind die Gemeinden Lichtenau, Claußnitz, Königshain-Wiederau sowie die Stadt Mittweida.

#### Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangebiet, räumliche Lage



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [01/2020],

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung

**Abbildung 2: Umgriff des Plangebietes**

Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [01/2020],

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 9/1 der Gemarkung Altmittweida bei einer Gesamtgröße von 14.314 m<sup>2</sup>. Zur Erschließung des Baugebietes ist eine interne Wohngebietsstraße abzweigend von der Dorfstraße geplant.



**Flächenbilanz**

| Nr.        | Nutzung der Fläche                                       | Größe                       | Anteil an Gesamtfläche |
|------------|--|-----------------------------|------------------------|
|            | <b>GELTUNGSBEREICH</b>                                   | <b>14.314 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b>         |
| <b>1</b>   | <b>WOHNBAUFLÄCHEN</b>                                    | <b>10.259 m<sup>2</sup></b> | <b>71,7 %</b>          |
|            | <i>in Baugebiet 1</i>                                    | <i>4.479 m<sup>2</sup></i>  |                        |
|            | <i>in Baugebiet 2</i>                                    | <i>5.780 m<sup>2</sup></i>  |                        |
| <b>1.1</b> | <b>davon überbaubare Flächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO</b> | <b>3.524 m<sup>2</sup></b>  | <b>(34,4 %)</b>        |
|            | <i>in Baugebiet 1 (GRZ 0,4)</i>                          | <i>1.791 m<sup>2</sup></i>  |                        |
|            | <i>in Baugebiet 2 (GRZ 0,3)</i>                          | <i>1.734 m<sup>2</sup></i>  |                        |
| <b>1.2</b> | <b>davon nicht überbaubare Fläche</b>                    | <b>6.735 m<sup>2</sup></b>  | <b>(65,6 %)</b>        |
| <b>2</b>   | <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>                                   | <b>1.170 m<sup>2</sup></b>  | <b>8,2 %</b>           |
| <b>3</b>   | <b>GRÜNFLÄCHEN</b>                                       | <b>2.453 m<sup>2</sup></b>  | <b>17,0 %</b>          |
| <b>4</b>   | <b>FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG</b>                   | <b>437 m<sup>2</sup></b>    | <b>3,1 %</b>           |

## 4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 4.1 Regionalplanung

Für den Bebauungsplan „Wohngebiet nördliche Dorfstraße 11“ in Altmittweida ist der Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen heranzuziehen.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Altmittweida dem Regionalen Planungsverbandes Region Chemnitz zugehörig. Für regionalplanerische Festlegungen ist die Fortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge (rechtskräftig seit 31.07.2008) maßgebend. Der Inhalt des Regionalplans Region Chemnitz – Entwurf für das Beteiligungsverfahren (Stand: entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015) ist zu beachten.

Damit sieht sich der Bebauungsplan mit den folgenden Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung konfrontiert und setzt sich nachfolgend mit ihnen auseinander:

Z 2.2.1.3 (LEP 2013): „Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“

Z 2.2.1.6 (LEP 2013): „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungs-entwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

Z 2.6.1 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008): „Die historisch gewachsene regionale Siedlungsstruktur soll in ihrem hierarchisch gegliederten Funktionsaufbau erhalten und nach Erfordernis funktionsteilig weiterentwickelt werden. Als Grundgerüst der Siedlungsstruktur soll das punktaxiale System der höherrangigen Zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) und Regionalen Achsen im Zuge der Überregionalen Verbindungsachsen gestärkt und ausgebaut werden. Auf den Erhalt der typischen Funktionsverteilung in den lang gestreckten Siedlungsbändern der Waldhufenstruktur ist hinzuwirken.“

G 2.6.5 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008): „Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.“

G 2.6.11 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008): „Die Weiterentwicklung der Siedlungen soll bei der kommunalen Planung verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.“

G 2.6.13 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008): „Beim Erhalt, Um-, Aus- und Rückbau von Siedlungen soll auf die Wechselbeziehungen von Orts- und Landschaftsbild einschl. der Bewahrung wichtiger Sichtachsen sowie auf eine ansprechende Ortsrandgestaltung geachtet werden.“

G 2.6.15 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008): „Der Siedlungscharakter der noch nicht verstädterten Waldhufendörfer soll erhalten werden.“

G 2.6.18 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008): „Der Umbau der Ortslagen im Verbreitungsgebiet der ehemaligen Waldhufendörfer, der im Planzeitraum sich verstärkt fortsetzen wird, ist mit einem auf die Ortslänge verteilten Rückbau verbunden. Dabei sollen Flächen mit Funktionskonzentration erhalten werden.“

G 2.6.19 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008): „Anstelle von Neubau auf „grüner Wiese“ soll verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen bzw. die Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz erfolgen. Ortsbildtypische ländliche Bausubstanz soll soweit wie möglich in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erhalten werden. Dabei kommt den denkmalgeschützten oder ortsbild- und kulturlandschaftsprägenden Gebäuden eine besondere Rolle zu. Im Rahmen der Dorferneuerung sind der Erhalt und eine geeignete Weiternutzung der historischen Bauernhöfe anzustreben.“

G 2.6.20 (Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008): „Der ländliche Raum - im Speziellen die Dörfer - ist unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung infrastrukturell, sozial und ökonomisch so zu entwickeln, dass die in weiten Teilen der Planungsregion kulturlandschaftsprägende Siedlungsstruktur und insbesondere die historischen Dorfkerne erhalten bleiben.“

Z 1.2.3 (Entwurf RP Region Chemnitz): „Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.“

Z 1.2.7 (Entwurf RP Region Chemnitz, Auszug): „Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren

- die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne (s. Karte 2 „Siedlungswesen“) zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln, ...“

Z 1.2.10 (Entwurf RP Region Chemnitz, Auszug): „Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen ist unter Berücksichtigung der charakteristischen historischen Siedlungsformen insbesondere darauf zu richten, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten bleibt. ...“

G 2.1.2.1 (Entwurf RP Region Chemnitz): Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt werden, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

Aus den Raumnutzungskarten der Regionalpläne ist ersichtlich, dass das Plangebiet in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet liegt. Auch besitzt die Gemeinde Altmittweida keinen zentralörtlichen Status.

Die Gemeinde Altmittweida selbst stellt jedoch eine gute Grund- und Daseinsvorsorge für seine Bürger bereit. Es sind eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Stadt Mittweida – als Mittelzentrum – grenzt unmittelbar an die Ortslage an und bildet zusammen mit der Gemeinde Altmittweida einen vernetzten Siedlungsbereich, von dem auch die Gemeinde Altmittweida profitiert.

In der Gemeinde Altmittweida ist eine baulich-räumliche Siedlungsentwicklung nur aus der Eigenentwicklung heraus zulässig. Die Kommune ist bestrebt, ihre Bürger dauerhaft in der Kommune zu halten. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel, den Einwohnern geeignete Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohneigentum bereitzustellen, insbesondere für junge Familien. Im Gemeindegebiet sind derzeit keine nennenswerten Wohnbauflächen

vorhanden, um die konkreten Nachfragen bedienen zu können. Darüber hinaus sollen Reserven für künftige Ansiedlungswünsche bereitgestellt werden.

Die verkehrliche Anbindung Altmittweidas ist in Richtung Mittweida wie auch zur Großstadt Chemnitz ist sehr gut. Einerseits erreicht man Chemnitz mit dem Auto in ca. XX Minuten. Zum anderen bietet der Bahnhof die Möglichkeit den öffentlichen Personennahverkehr problemlos zu nutzen, die Fahrzeit nach Chemnitz beträgt 15 Minuten. Die guten infrastrukturellen Voraussetzungen begünstigen die Ansiedlungswünsche in der Gemeinde Altmittweida.

Siedlungsstrukturell ist die Ortslage Altmittweida als ein historisch gewachsenes Waldhufendorf zu beschreiben. Darüber hinaus ist zu erkennen, dass der ursprüngliche Siedlungscharakter (3- und 4-Seit-Höfe der ursprünglichen Bebauung mit großen dazwischenliegenden Freiräumen) in vielen Teilbereichen durch Bautätigkeiten in den letzten Jahrzehnten bereits stark überprägt wurde. Auch im aktuellen Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ist Altmittweida dem Ziel Z 1.2.7 (historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne, siehe Karte 2 „Siedlungswesen“) nicht mehr zugeordnet. Berücksichtigt man die aktuell vorhandene Siedlungsstruktur, welche auch durch Flächen für Gewerbe, Landwirtschaft und Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt wird, fügt sich das geplante Baugebiet maßvoll in das vorhandene Ortsbild ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt eine bisher ungenutzte Fläche (ehemalige, derzeit leerstehende und abbruchreife Hofanlage) ein. Damit wird den Grundsätzen

- verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen innerhalb bebauter Ortslagen zu bevorzugen,
- des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden und Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung der Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes soll der Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft städtebaulich aufgewertet und gleichzeitig der vorhandenen Gehölzstreifen erhalten und gestaltet werden.

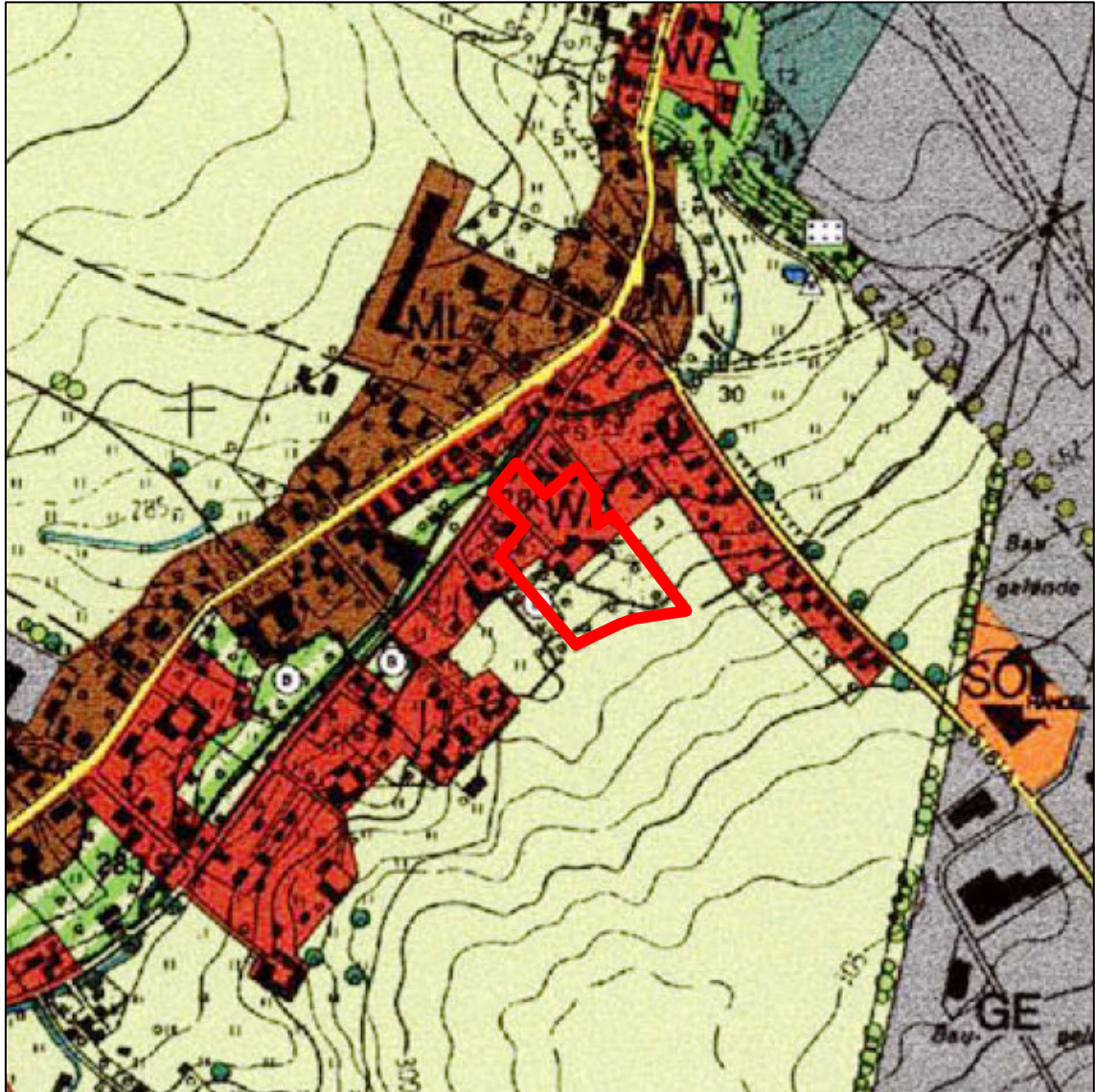
Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet nördliche Dorfstraße 11“ mit seinem Planungsziel einer verträglichen maßvollen Siedlungserweiterung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2013 des Freistaates Sachsen und des Regionalplanes Chemnitz - Erzgebirge 2008 sowie dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz vereinbar ist.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Verwaltungsgemeinschaft Stadt Mittweida - Gemeinde Altmittweida verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des B-Planes schließt demnach Flächen eines allgemeinen Wohngebietes WA (nördlicher Bereich) und Flächen für Landwirtschaft (südlicher Bereich) ein.

**Abbildung 3: Kartenausschnitt, wirksamer Flächennutzungsplan**



Quelle: Ausschnitt aus dem FNP der VG Mittweida 2005

Die geplante Entwicklung des Gesamtareals mit Wohnbebauung ist mit der Darstellung im FNP (vorbereitende Bauleitplanung mit Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde) nur teilweise vereinbar.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen.

## 5 PLANUNGSERFORDERNISSE

### 5.1 Fachplanungen und andere Gesetzliche Regelungen

#### 5.1.1 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (vergleiche § 46 SächsWG).

#### 5.1.2 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (vergleiche § 72 SächsWG).

#### 5.1.3 Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebiete im Sinne

- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- des EU-weiten Netzes Natura 2000 mit der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)

werden von der Planung nicht berührt.

#### 5.1.4 Denkmalschutz und Archäologie

Denkmalpflegerische Belange oberhalb der Bodenniveaus sind nicht unmittelbar betroffen. Beim Auftreten von Bodenfunden während der Bauarbeiten sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG zu melden.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmal. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-45010-01]).

Nach § 14 SächsDschG 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. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Plangebiet beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG).

In Zusammenhang mit der Stellungnahme durch das Landesamt für Archäologie vom 07.04.2020 wird daher folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

##### Textlicher Hinweis:

**Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmal. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-45010-01]).**

**Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der**

**Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.**

### **5.1.5 Radonschutz**

Entsprechend dem Hinweis durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 12.05.2020/02.02.2021) und aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novelierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Daraus resultiert folgender textlicher Hinweis.

#### Textlicher Hinweis:

**Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.**

**Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.**

**Das zu überplante Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Es befindet sich jedoch in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig/erhöht charakterisiert ist. Es wird daher empfohlen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.**

### **5.1.6 Bergbau**

Laut Sächsischem Oberbergamt (Stellungnahme vom 07.04.2020) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Erlaubnisfeldes „ENORA“ (Feldnummer 1694) zur Aufsuchung von Erzen der Saxony Minerals & Exploration – SME AG, Gewerbepark „Schwarze Kiefern“, 09633 Halsbrücke. Auswirkungen auf das Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten.

### **5.1.7 Immissionschutz**

Aufgrund der relativen räumlichen Nähe zu den Staatsstraßen 201 (Neusorger Straße/Chemnitzer Straße), S 200 (Chemnitzer Straße) und S 241 (Hauptstraße), sowie zu dem

Gewerbestandort „Neusorger Straße“ (Bebauungsplan Nr. 1 „Neusorger Straße“) besteht Anlaß deren Emissionswirkungen in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dorfstraße 11“ zu prüfen. Insbesondere soll die Vorzugsvariante zur Planung eines „Reinen Wohngebiets“ (§ 3 BauNVO) mit den entsprechend relevanten Lärmschutzrichtwerten abgesichert werden.

Zur Überprüfung wurde durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH eine Schallimmissionsprognose erstellt (*siehe Anhang Schallimmissionsprognose; SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf; 29.06.2020*).



Folgende Prüfergebnisse wurden für den Geltungsbereich der Satzung in Bezug zum immitierten Verkehrslärm dargestellt (siehe Anhang Schallimmissionsprognose; SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf; 29.06.2020; S. 21 f.):

- (1) Der **schalltechnische Orientierungswert „Tag“** gemäß Beiblatt 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ für „Reine Wohngebiete“ von 50 dB(A), wird an den **Immissionsorten IO 3 bis IO 6** durch die Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ eingehalten und um bis zu 3 dB unterschritten. An den **Immissionsorten IO 1 und IO 2** wird der schalltechnische Orientierungswert lediglich um bis zu 1 dB überschritten.

Der **schalltechnische Orientierungswert „Nacht“** gemäß Beiblatt 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ für „Reine Wohngebiete“ von 40 dB(A), wird an den **Immissionsorten IO 4 bis IO 6** durch die Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ eingehalten und um bis zu 2 dB unterschritten. An den **Immissionsorten IO 1 bis IO 3** wird der schalltechnische Orientierungswert bis zu 2 dB überschritten.

- (2) Als Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche wird - unter Berücksichtigung angemessener Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehen, die sowohl durch die Sachverständigen als auch durch die Immissionsschutzbehörden und die Rechtsprechung mit Werten ab 70 dB(A) tags und ab 60 dB(A) nachts angesetzt wird. Diese Werte werden im Tages- und Nachtzeitraum **deutlich** unterschritten.
- (3) In den Außenwohnbereichen werden die Schutzanforderungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) /6/ für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten und nicht überschritten.

(...)

Der tagsüber für die **Außenwohnbereiche auf den Grundstücken anzustrebende Beurteilungspegel von 64 dB(A)** wird auf allen Baufeldern eingehalten, vgl. Schallimmissionsplan „Tag“ in Anlage 4/1. Insofern sind nachteilige in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Beeinträchtigungen für die Nutzung der Außenwohnbereiche durch Verkehrsgeräusche auszuschließen und weitergehende Anforderungen hinsichtlich der Anordnung auf den Grundstücken und zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Schallimmissionsprognose kommt daher zu folgendem Schluß:

An den südwestlichen und südöstlichen Baufeldgrenzen im B-Plangebiet Nr. 3 „Wohngebiet Dorfstraße 11“ in 09648 Altmittweida, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden können, werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 /4/ durch die Verkehrsgeräusche im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten und teilweise sogar unterschritten. Die Unterschreitungen betragen tags bis zu 3 dB und nachts bis zu 2 dB. Lediglich an den nordwestlichen und nordöstlichen Baufeldgrenzen im B-Plangebiet Nr. 3 „Wohngebiet Dorfstraße 11“ in 09648 Altmittweida, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden können, werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 /4/ durch die Verkehrsgeräusche im Tages- und Nachtzeitraum **minimal** überschritten. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 1 dB und nachts bis zu 2 dB. Aufgrund der minimalen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 /4/ an den nordwestlichen und nordöstlichen Baufeldgrenzen im B-Plangebiet, ist davon auszugehen, dass sowohl die „Hauptstraße“, als auch die „Neusorger Straße“ die maßgeblichen Verkehrsgeräusche verursachen.

**Der in kleinen Teilbereichen des B-Plangebietes bestehende Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen und in den textlichen Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die neue Nutzung für ihren eigenen Schutz zu sorgen hat und alle Festsetzungen auf das Gebiet innerhalb der räumlichen Grenzen des B-Plangebietes beschränkt sind.**

(Sich daraus ergebende Festsetzung siehe 6.1.6)

### 5.1.8 Bodengutachten

Zur Einschätzung der Entwässerungssituation im künftigen Plangebiet wurden 2017 vom Baugrundbüro Voigtmann, Chemnitz zwei Rammkernsondierungen vorgenommen (siehe Anhang Gutachten zur Versickerung; Baugrundbüro Voigtmann, Chemnitz; 03.11.2017).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse mindestens in den beprobten Bereichen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen ( $k_f$ -Wert =  $2,35 \cdot 10^{-10}$ ).

Entsprechend ist für die Abführung des Niederschlagswassers eine technische Lösung zu finden (siehe 5.2.7).

#### Ergänzender Hinweise

(Stellungnahme Landratsamt Mittelsachsen, Referat 23.1; 04.02.2021):

##### Textlicher Hinweis:

**Im Baugebiet befinden sich Bereiche mit hoher Erosionsgefährdung, d.h. der Oberboden auf den angrenzenden Flächen ist – geländemorphologisch und bodenphysikalisch bedingt – bei Starkniederschlägen/Oberflächenwasseranfall/Ablauf einer erhöhten Erosionsgefahr ausgesetzt. Zumindest ist eine erosive Wirkung dieser Wässer zu besorgen!**

**Bei allen Erdbau- und Erschließungsarbeiten sollten bereits planungsseitig entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die genaue Lage der erosionsgefährdeten Gebiete kann dem Fachinformationssystem Boden (FIS Boden) entnommen werden.** [Stellungnahme Landratsamt Mittelsachsen, Referat 23.1; 04.02.2021]

**Zu einer sicheren Planung für Neubaumaßnahmen von Erschließungsbauwerken und Eigenheimen werden der Bauherrenschaft zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. Din EN 1997-2 empfohlen. Insbesondere, wenn sich die Grundstückspartellen im Bereich rückgebauter Altbebauung befinden.**

**Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeige wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).** [Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; 04.02.2021]

## 5.2 Mediierschließung und Entsorgung

### 5.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das neue Wohngebiet wird von der Dorfstraße aus erschlossen, so dass einerseits kurze und bequeme Wegeverbindungen zum Ortskern, mit Schule, Kindertagesstätte und Kirche existieren, andererseits ein optimaler Anschluss an das qualifizierte Straßennetz und den Bahnhof gegeben ist.

Die Dorfstraße zweigt im Norden der Ortslage von der S 241 (Hauptstraße) ab. Beide Straßen verlaufen durch Altmittweida nahezu parallel. Die Kreisstraße K 8250 (Frankenauer Straße) trifft aus Nordwesten kommend in Bahnhofsnähe auf die Hauptstraße.

Als innere Erschließung des Baugebiets ist eine Wohngebietsstraße, abzweigend von der Dorfstraße geplant.

### 5.2.2 Stromversorgung

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Chemnitz (MITNETZ STROM) betreibt in der Gemeinde Altmittweida Mittel- und Niederspannungsanlagen.

Aus dem Lageplan ist zu entnehmen, dass die Mittelspannungsanlagen in der Dorfstraße verlegt sind. Den Geltungsbereich des B-Planes tangieren Niederspannungsleitungen, welche als Freileitungen errichtet wurden.

Für alle erforderlichen Umverlegungen zur Baufeldfreimachung ist durch den Träger der Maßnahme ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich für die MITNETZ STROM erst aus bestätigten Bebauungsplänen.

Zudem sind im Falle von Baumaßnahmen im Bereich der Freileitungen keine Aufschüttungen von Erdmassen unter den Freileitungen zulässig. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgender textlicher Hinweis:

#### Textlicher Hinweis:

**Im Bereich der Freileitung beträgt der einzuhaltende seitliche Mindestabstand 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter Freileitungen sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) zu beantragen.**

### 5.2.3 Gasversorgung

Die inetz GmbH Chemnitz ist Betreiber des Gasversorgungsnetzes in der Gemeinde Altmittweida.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine in Betrieb befindlichen Anlagen der Gasversorgung vorhanden.

In der angrenzenden Verkehrsfläche (Dorfstraße) ist ein ausreichend dimensioniertes Leistungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung des geplanten Wohnstandortes möglich ist.

#### **5.2.4 Telekommunikation**

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss an das Netz der Telekom ist technisch prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet bzw. verändert werden.

#### **5.2.5 Breitbandversorgung**

Die KKS Kabel- und Kommunikations-Service GmbH Mittweida ist Träger der Breitbandversorgung in der Gemeinde Altmittweida. Bei Erschließung des Wohngebietes ist die Berücksichtigung der Breitbandversorgung vorgesehen.

#### **5.2.6 Trinkwasserversorgung**

Die öffentlich-rechtliche Aufgabe der Wasserversorgung übernimmt in der Gemeinde Altmittweida der Zweckverband Kommunale Wasserversorgung / Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ Hainichen (ZWA Hainichen).

Eine Trinkwasserleitung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im öffentlichen Verkehrsraum der Dorfstraße. Der geplante Wohnstandort kann stabil versorgt werden. Die technischen Rahmenbedingungen sind bei Planungsbeginn mit dem ZWA Hainichen abzustimmen.

#### **5.2.7 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die öffentlich-rechtliche Aufgabe der Abwasserentsorgung obliegt in der Gemeinde Altmittweida ebenfalls dem ZWA Hainichen. Die technischen Rahmenbedingungen sind bei Planungsbeginn mit dem Verband abzustimmen.

##### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Druckleitungssystem Altmittweida mit grundstücksbezogenen Hauspumpwerken ZWA/System Jungpumpen. Die Energiezuführung erfolgt grundstücksbezogen durch den späteren Bauherrn/Anschlussnehmer.

Die neu zu errichtende Schmutzwasserleitung in der Erschließungsstraße wird im Anschluss durch den ZWA Hainichen übernommen.

##### **Niederschlagswasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser kann in den parallel zur Dorfstraße verlaufenden Vorfluter „Altmittweidaer Bach“ erfolgen, muss jedoch gedrosselt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist laut Baugrundgutachten (Baugrundbüro Voigtmann, 03.11.2017) nicht möglich. Insofern ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl von den Verkehrsflächen als auch den privaten Baugrundstücken zu gewährleisten.

Für die Regenwasserrückhaltung ist seitens des Erschließungsträgers ein Regenrückhaltebecken mit Drosselschacht und Drossel zu errichten. Die Bemessung der benannten Anlage zur Regenwasserbewirtschaftung muss mit der Unteren Wasserbehörde fachlich abgestimmt werden. Vorgesehen ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Planbereich mit

einem Mindestfassungsvermögen von 293 m<sup>3</sup>. Der Drosselabfluss aus dem RRB soll mit maximal 10l/s gedrosselt und in den Altmittweidaer Dorfbach erfolgen.

Der ZWA trägt die benannte Variante als technisch und wirtschaftlich günstigste Ausführungsvariante ausdrücklich mit (Stellungnahme ZWA vom 29.10.2020). Zudem ist beabsichtigt und durch den ZWA Hainichen bereits bestätigt, die entsprechende Anlage zur Regenwasserbewirtschaftung nach Abschluß der Bauarbeiten zu übernehmen.

Zusätzlich zur notwendigen Regenwasserbewirtschaftung für das gesamte Baugebiet wird den Bauherren eine grundstücksbezogene vorgeschaltete Regenwasserrückhaltung zur Grundstücksbewässerung ermöglicht.

Aus der Notwendigkeit zur Regenwasserbewirtschaftung resultieren textliche Festsetzungen welche im Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe 6.1.5)

### **5.2.8 Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr**

Über die Dorfstraße steht gemäß Stellungnahmen des ZWA eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h x 2 h aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung. Entsprechend der Empfehlung der AGBF zum Thema Löschwasserversorgung aus Hydranten des öffentlichen Versorgungsnetzes, solle ein Hydrant für den Erstangriff in der Nähe von 75 m um das Objekt zur Verfügung stehen. Da das Wohngebiet neu erschlossen wird, wäre zu prüfen inwieweit die Installation eines Hydranten in der neu anzulegenden Zugangsstraße möglich ist.

Die geplante Zugangsstraße ist vom Ausbau her entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14090 herzustellen. Sollte ein beabsichtigtes Parken auf der Verkehrsfläche beabsichtigt sein, so ist darauf zu achten, dass für das Rettungswesen noch eine Zufahrtsmöglichkeit wenigstens bis zum "großen Platz in der Mitte" freigehalten wird.

(Hinweise der SV Mittweida (SG 31 Herr Gutmann) zur aktuellen Situation)

### **5.2.9 Abfallentsorgung**

Die Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH, Abteilung Abfallwirtschaft ist in der Gemeinde Altmittweida für die Abfallentsorgung zuständig. Eine Befahrung des Wohngebietes wird unter der Voraussetzung einer ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsflächen und der Widmung der Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen ermöglicht.

## 6 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Textliche Festsetzung:

- 1.1 Gemäß § 3 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Dorfstraße 11" ein Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO).**

**Andere Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.**

##### Begründung:

Das Wohngebiet wird städtebaulich als Abrundung des Ortsbildes entwickelt. Die Lösung resultiert vornehmlich aus der durch überwiegend von Wohnnutzung geprägten benachbarten Bebauung. Aufgrund der gezielten Erschließung für Wohnbebauung wird ein reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die oben genannten Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da solche Einrichtungen aufgrund ihres Flächenbedarfes und des Verkehrsaufkommens der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes nicht entsprechen würden.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Textliche Festsetzung:

- 1.2.1 Für das Reine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (WR 1) bzw. 0,3 (WR 2) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.**

##### Begründung:

Die Grundflächenzahl von 0,3 ist entsprechend der Baudichte des ländlichen Ortskerns angemessen und städtebaulich vertretbar. Durch den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird eine übermäßige Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücke vermieden.

Mit der Festsetzung soll die Größe der maximal zu überbauenden Flächen und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere den natürlichen Wasserhaushalt, so gering wie möglich gehalten werden.

Textliche Festsetzung:**1.2.1 Es sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.**Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Prägung des Ortes zweigeschossig festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Höhe der Bebauung innerhalb des Plangebietes mit der bestehenden Baustruktur der angrenzenden Gebiete zu harmonisieren.

In Wohngebieten ist aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen anzustreben. Damit passt sich die Geschossigkeit an die geplante Nutzung mit Einfamilienhäusern an.

**6.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**Textliche Festsetzung:**1.3 Als Bauweise ist eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.**Begründung:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, die in der Ortslage bestehende lockere Baustruktur zu sichern und eine gebietsunverträgliche bauliche Verdichtung, z.B. durch Hausgruppen, zu verhindern.

**6.1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**Textliche Festsetzung:**1.4 Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Verkehrsfläche beträgt 6 m. Ein Zurücktreten von überdachten und nichtüberdachten Stellplätzen sowie von Garagen hinter die maßgebliche Rückseite der Hauptanlage ist nicht zulässig.**Begründung:

Der Mindestabstand von Garagen zur Verkehrsfläche ergibt sich aus der Sicherung des ungehinderten Verkehrsablaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anordnung von überdachten Stellplätzen (Carports) soll ebenfalls nur zurückgesetzt möglich sein um die unmittelbare Nähe des Straßenraumes von Bebauung freizuhalten.

### **6.1.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### Textliche Festsetzung:

- 1.5.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Errichtung baulicher Anlagen ist erst nach Errichtung und erfolgreicher Bauabnahme des Regenrückhaltebeckens zulässig.**

#### Begründung:

Aufgrund der fehlenden Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet ist die Bewirtschaftung eines Regenrückhaltes geboten.

Gemäß § 9 Absatz 2 Punkt 2 BauGB ist die Errichtung der Wohnhäuser und anderen baulichen Anlagen erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan gleichermaßen festgesetzten besonderen Anlagen für die Sicherstellung der Entwässerung errichtet sind, da das Regenrückhaltebecken zur Beseitigung von Niederschlagswasser zwingend erforderlich ist, um eine gefahrfreie und problemlose Bebauung für das Gebiet selbst sowie die Unterlieger zu ermöglichen.

#### Textliche Festsetzung:

- 1.5.2 Das gesamte anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße zuzuleiten. Die Schmutzwasseranschlüsse sind unmittelbar auf dem Baugrundstück mit den notwendigen erdeingebauten Hauspumpwerken auszurüsten.**

#### Begründung:

Es besteht die Möglichkeit der Schmutzwasserbeseitigung über den Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße. Das vorhandene Druckleitungssystem soll genutzt werden. Die technischen Anlagen zur Ableitung des Schmutzwassers verbleiben auf den privaten Baugrundstücken in Verantwortung der Bauherren. Eine Übernahme der Anlagen durch den ZWA ist nicht geplant.

#### Textliche Festsetzung:

- 1.5.3 Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist über ein öffentliches Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen mindestens 293 m<sup>3</sup> ohne Dauerstau in den Vorfluter Altmittweidaer Bach gedrosselt einzuleiten. Als Drossel ist ein geregeltes Drosselorgan (senkrechte Q/H-Kennlinie) mit einem konstantem Drosselabfluss von 10 l/s einzubauen.**

#### Begründung:

Das Entwässerungskonzept beinhaltet ein öffentliches Regenrückhaltebecken mit geplantem Rückhaltevolumen von 293 m<sup>3</sup> für das gesamte Plangebiet. Der gedrosselte Abfluss von maximal 10 l/s soll in den Vorfluter Altmittweidaer Bach erfolgen. Die Bemessung erfolgte planerisch nach dem vereinfachten Verfahren nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis und eine senkrechte Q/H-Kennlinie.

Nach einer überschlägigen Vergleichsrechnung ist das geplante Rückhaltevolumen von 293 m<sup>3</sup> ausreichend. Der Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis ist erbracht worden.

Nach § 39 Abs. 1 SächsWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden.



### 6.1.6 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Die Festsetzungen zur Sicherstellung der einzuhaltenden Richtwerte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ergeben sich aus der Schallimmissionsprognose (siehe Anhang). Die genannten Vorschläge wurden angepasst.

#### Textliche Festsetzung 1:

**1.6.1 Ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume (bspw. Schlafräume) mit einer Orientierung von Fenstern in Richtung der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquellen (Hauptstraße und Neusorger Straße) und innerhalb der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgesehen, so sind an ihnen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen (z.B. Festverglasungen, Prallglasscheiben).**

**Außenbauteile, einschließlich der Fenster, innerhalb dieser Flächen müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) von mindestens 30 dB aufweisen.**

#### Begründung:

Mit zeichnerischer Festsetzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Plan wird deutlich an welcher Stelle im Plangebiet mit einer Beeinträchtigung durch mögliche Schallimmissionen (verursacht durch die Hauptstraße und die Neusorger Straße) zu rechnen ist.

In diesem Bereich sind besondere Anforderungen an die bauliche Ausführung der Gebäudehülle zu berücksichtigen – sofern der Baukörper diesen Bereich einschließt. Die Ausführungen treffen wesentlich entsprechende Fensteröffnungen bzw. Öffnungsmechanismen zur Belüftung an diesen.

#### Textliche Festsetzung 2:

**1.6.2 Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des B-Plangebietes sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels einzuhalten.**

| Schalleistungspegel $L_{WA}$ der Wärmepumpenaggregate [in dB(A)] | Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Reinen Wohngebiet“ [in m] |
|--|--|
| 50   | 7  |
| 55   | 12   |
| 60   | 22   |
| 65   | 38   |

#### Begründung:

Die im Punkt B angegebenen höchstzulässigen Schalleistungspegel stellen sicher, dass durch jedes einzelne Wärmepumpenaggregat an der nächstgelegenen fremden schutzbedürftigen Nutzung der gültige Immissionsrichtwert "Nacht" für die Gebietskategorie "Reines Wohngebiet" von  $IRW_{Nacht} = 35$  dB(A) gemäß der TA Lärm um ca. 10 dB unterschritten wird.

### 6.1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich südlich der künftigen Wohnbebauung ein lückenhafter Bestand an Bäumen und Sträuchern entlang der Flurstücksgrenze. Dieser soll erhalten und in Teilen dem Naturschutz gewidmet werden. Von einer Bebauung soll abgesehen werden.

Zeichnerische Festsetzung:

**Die im südlichen Plangebiet gelegene und an das Baugebiet angrenzende Grünfläche ist als Private Grünfläche: Gärten festgesetzt.**

Begründung:

Mit der Festsetzung der Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes soll der Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft städtebaulich aufgewertet und gleichzeitig der vorhandenen Gehölzstreifen erhalten und gestaltet werden.

Zeichnerische Festsetzung:

**Die im südlichen Plangebiet gelegene und an die Private Grünfläche: Gärten anschließende Fläche ist als Private Grünfläche: Naturschutz festgesetzt.**

Begründung:

Die Festsetzung dient der Einhaltung des Artenschutzes, siehe Anlage Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung.

### 6.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an eine bestehende Verkehrsflächen, die Dorfstraße, an. Damit ist die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes gesichert. Von dieser abzweigend wird das Wohngebiet durch eine geplante Stichstraße (Sackgasse) erschlossen. Die vorgesehene Ausbaubreite beträgt 4,50 m zuzüglich einer abschnittsweisen Ausweisung von PKW-Stellplätzen.

Zeichnerische Festsetzung:

**Die erschließende Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche festgesetzt.**

Begründung:

Es ist beabsichtigt, die erschließende Funktion ohne bauliche Trennungen auszuführen und auch die Errichtung von Stellplätzen zu integrieren. Die Errichtung der Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Abstellmöglichkeit von Besuchern und Dienstleistern innerhalb des Plangebietes.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper gemäß (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO) dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Ortsbildes.

### 6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform / Dachneigung

Textliche Festsetzung:

- 2.1 Für das Wohngebiet sind die Dächer der Wohngebäude (Hauptanlagen) als Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von  $\geq 22^\circ$  bis  $\leq 50^\circ$  zulässig.**

Begründung:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, die in der Ortslage vorkommenden und für den ländlichen Raum typischen Dachformen aufzugreifen.

### 6.2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwände

Textliche Festsetzung:

- 2.2 Die Außenwände sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Die Verkleidung der Außenwände mit glänzenden Materialien oder Materialimitaten ist nicht zulässig.**

Begründung:

Damit wird der regionalen Baukultur, welche durch die Verwendung echter Materialien geprägt ist, Rechnung getragen. Die Festsetzung soll störende Spiegeleffekte vermeiden.

### 6.2.3 Errichtung von Fahrzeugstellplätzen

Textliche Festsetzung:

- 2.3 Auf jedem Grundstück ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz zu errichten.**

Begründung:

Es ist davon auszugehen, dass (insbesondere im ländlichen Raum) mindestens ein PKW je Haushalt vorhanden ist. Um die verkehrliche Erschließung des Gebietes sicherzustellen und zu verhindern, dass Privatfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, soll eine Mindeststellplatzanzahl auf jedem Grundstück realisiert werden.

## 6.2.4 Einfriedungen

### Textliche Festsetzung:

- 2.4 Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der grundstücksrelevanten erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Blickdichte Zäune und Mauern entlang der Verkehrsflächen sind unzulässig.**

### Begründung:

Die festgesetzte Höhe stellt einen Kompromiss zwischen Sicherheitsbedürfnis und Barrierewirkung dar. Der Ausschluss blickdichter Einfriedungen und Mauern verhindert das Entstehen ortsbildbeeinträchtigender Barrierewirkungen.

## 6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen entsprechen denen der Anlage 1: Darlegung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Dorfstraße 11“.

### 6.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Textliche Festsetzung Maßnahme 1:

**3.1.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.**

**Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.**

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decken.

Eine darüberhinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

#### Textliche Festsetzung Maßnahme 2:

**3.1.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist als Reptilienlebensraum anzulegen. Dazu sind gemäß zeichnerischer Festsetzung:**

- **2 Steinschüttungen (2 m Breite; 4 m Länge und ca. 1 m Höhe) und**
- **1 Totholzhaufen aus grobem Holz (Wurzelteller, Baumstubben, Stammteile, Starkäste; Durchmesser: 2 - 3 m; Höhe ca. 1 m)**

herzustellen.

**Vor dem Materialauftrag ist unter den Totholzhaufen der Boden 25 cm tief und unter den Steinschüttungen punktuell 100 cm tief abzutragen und mit dem jeweiligen Material zu füllen.**

**Die Steinschüttungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind gröbere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 50 cm Breite und 30 cm Höhe aufzutragen.**

**Die gesamte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist um die Bäume und zwischen den Aufschüttungen dauerhaft als Extensivwiese herzustellen. Gehölzneupflanzungen innerhalb der Fläche M 2 sind, außer Nachpflanzungen im Rahmen der Maßnahmen M 7 und M 8, unzulässig.**

Begründung:

Die Festsetzung dient der Schaffung eines Zauneidechsenlebensraumes entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzung.

Innerhalb des Plangebietes (2019) ist im Bereich der Ruderalflur im zentralen Plangebiet eine weibliche Zauneidechse nachgewiesen worden. Der Nachweis einer Population gelang nicht. Dass sich im Plangebiet eine Zauneidechsenpopulation noch ansiedelt oder zum Zeitpunkt der Bauausführung angesiedelt hat, ist denkbar.

Die Maßnahmen dienen somit vorsorglich dem Ausgleich des Lebensraumverlustes von Zauneidechsen, welcher bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes nicht auszuschließen ist.

Ziel der Maßnahme ist es, Strukturen zu schaffen, welche Zauneidechsen als Fortpflanzungs und Ruhestätte dienen können. Mit den Steinschüttungen und dem Totholzhaufen sowie der Anlage von Sandsäumen sollen für die Zauneidechsen die erforderlichen Lebensraumrequisiten hergestellt werden.

Die Fläche im Süden des Plangebietes wurde ausgewählt, da sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den baulich beanspruchten (potentiellen) Zauneidechsenlebensraum steht. Die Standorte der Steinschüttungen und des Totholzhaufens wurde so gewählt, dass sie außerhalb des Traufbereiches der Bestandsbäume liegen und insbesondere in den Morgenstunden gut besonnt werden. Die extensive Mahd der Fläche stellt für die Zauneidechsen Bereiche sicher, in denen sie Deckung vor Fressfeinden, Nahrung und schattige Stellen für ihre Thermoregulation findet. Eine extensive Pflege heißt im konkreten Fall:

- Einmalige Mahd im Jahr. Räumlich und zeitlich gestaffelte Mahd von Teilflächen, Inseln oder Streifen. Die zeitlichen Abstände der Mahd sind dabei so zu bemessen, dass stets hochwüchsige Aufenthaltsgebiete verfügbar sind.
- Die Mahd muss außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse, d.h. nicht während der Eiablagezeit im Juni und nicht an warmen, sonnigen Tagen erfolgen. Günstig sind nasse, kalte Tage bzw. die frühen Morgenstunden.
- Das Mähen sollte mittels Freischneider oder Balkenmäher erfolgen. Mahdgut ist abzutransportieren. Kein Mulchen der Flächen.
- Die Schnitthöhe soll bei >15 cm liegen.
- Alte Mähkanten sind von der Mahd auszusparen.
- Auf den Einsatz von Bioziden und Dünger ist zu verzichten.

Die Regelung, dass Gehölzpflanzungen, außer bei Nachpflanzungen abgegangener bestehender Bäume, unzulässig sind, begründet sich mit dem Ziel der Maßnahme dauerhaft einen Zauneidechsenlebensraum zu schaffen. Bei einer zu starken Beschattung durch Gehölze würde man dieses Ziel verfehlen, da Zauneidechsen solche Flächen meiden.

Textliche Festsetzung Maßnahme 3:

**3.1.3 Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen (M 7 und M 8) vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten zwei Fledermausflachkästen (FFK), die mit dem Typ 1FF der Firma Schwegler vergleichbar sind, sowie 3 Fledermausgroßraumböhlen (FGH), die mit dem Typ 1FS der Firma Schwegler vergleichbar sind, als Quartiere in einer Höhe von 4 bis 5 m in östlicher bis südöstlicher Exposition fachgerecht anzubringen.**

**Je Baum darf nicht mehr als ein Fledermausquartier angebracht werden. Die Fledermausquartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Beim Ausfall des Baumes sind die Quartiere an geeignete Bäume im Umfeld in der beschriebenen Art und Weise umzuhängen.**

Begründung:

Mit der Maßnahme soll der durch den Gebäudeabriss entstandene Verlust von Ruhestätten für Fledermäuse kompensiert werden. Die Bäume an welchen die Fledermauskästen anzubringen sind, sind aufgrund ihrer Größe, ihrer Vitalität und ihrer Exposition für das Anbringen der Fledermauskästen besonders geeignet.

Geeignete Bäume für den Fall, dass die Kästen umgehungen werden müssen, sind freistehende Bäume mit einem Stammdurchmesser von wenigstens 40 cm.

Textliche Festsetzung Maßnahme 4:

**3.1.4 Das Grünland auf der mit M 4 gekennzeichnete Fläche ist unter den zu erhaltenden Obstbäumen (vgl. M 8) als Extensivwiese zu entwickeln.**

Begründung:

Mit der Maßnahme soll das Streuobstwiesenfragment ökologisch aufgewertet und funktional mit dem Zauneidechsenhabitat verbunden werden.

Eine extensive Pflege bedeutet eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr, ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ein Abtransport des Mähgutes (kein Mulchen der Fläche). Das Pflegeregime stellt sicher, dass sich einerseits die gewünschte ökologische Wertigkeit einstellt und trägt andererseits der Lage im Baugebiet Rechnung. Es vermittelt in seiner Intensität zwischen den im Baugebiet zu erwartenden intensiv gepflegten Gartenflächen und der angrenzenden extensiv gepflegten Fläche mit zauneidechsenoptimiertem Pflegeprogramm (M 2).

Textliche Festsetzung Maßnahme 5:

**3.1.5 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 5 % der Baugebietsfläche mit mittelgroßen oder hochwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m<sup>2</sup>; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen.**

**Vorhandene Bäume, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.**

**Begründung:**

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes in die angrenzende Siedlungsstruktur.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wurde die Verwendung von Laubbäumen bzw. Obstbäumen festgesetzt. Wobei bei den Laubbäumen und Sträuchern einheimische und standortgerechte Arten gewählt werden sollten.

Die festgesetzte Mindestgröße für die Pflanzungen soll sicherstellen, dass die vorbenannten Ziele schnell erreicht werden und die Pflanzungen auf den Baugrundstücken möglichst schnell anwachsen.

**Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:**

*Acer campestre* - Feldahorn (mk); *Acer platanoides* - Spitzahorn (gk); *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn (gk); *Betula pendula* - Sandbirke (mk - gk); *Carpinus betulus* - Hainbuche (mk - gk); *Fagus sylvatica* - Gemeine Buche (gk); *Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche (gk); *Populus tremula* - Zitterpappel (mk - gk); *Prunus avium* - Vogelkirsche (mk); *Pyrus pyraister* - Wildbirne (mk); *Quercus petraea* - Traubeneiche (gk); *Quercus robur* - Stieleiche (gk); *Tilia cordata* - Winterlinde (gk); *Ulmus minor* - Feldulme (gk)

Abkürzungen: mk mittelkronig; gk großkronig

**Besonders geeignete Obstsorten sind [Quelle: SMUL; 2003]:**

**Apfelsorten:** Altländer Pfannkuchenapfel; Auralia; Bittenfelder; Blenheim; Bohnapfel; Brettacher; Carola; Coulon – Renette; Dülmener Rosenapfel; Finkenwerder; Herbstprinz; Fischer; Geflammerter Kardinal; Glockenapfel; Grahams Jubiläumsapfel; Halberstädter Junfernäpfel; Helios; Jakob; Lunower; Maunzen; Melrose; Minister von Hammerstein; Piros; Prinz Albrecht von Preußen; Prinzenapfel; Reka; Relinda; Retina; Rheinischer Krummstiel; Riesenboiken; Rote Sternrenette; Roter Eiserapfel; Roter Gravensteiner; Schöner von Herrnhut; Schöner von Nordhausen; Kaiser Wilhelm; Krügers Dickstiel; Winterrambour; Zabergäu-Renette

**Birnensorten:** Armida; Bunte Julibirne; Clairgeau; Eckehard; Gute Graue; Köstliche von Charneu; Lucius; Marianne; Paris; Pastorenbirne; Petersbirne; Phillipsbirne; Pitmaston; Poiteau; Thimo; Triumph von Vienne

**Süßkirschen:** Altenburger Melonenkirsche; Bianca; Büttners Rote Knorpel; Dönissens Gelbe; Drogans Gelbe Knorpel; Durone de Vignola; Fromms Herz; Kassins Frühe; Namara; Teickners Schwarze Herzkirsche; Türkine Namosa

**Besonders geeignete hochwüchsige Sträucher sind:**

*Cornus sanguinea* - Blutroter Hartriegel; *Corylus avellana* - Gemeine Hasel; *Crataegus monogyna* - Eingrifflicher Weißdorn; *Prunus spinosa* – Schlehe;



**Besonders geeignete mittelgroße Sträucher sind:**

*Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball; *Rosa dumalis* - Graugrüne Rose; *Rosa caesia* - Lederblättrige Rose; *Rosa canina* – Hundrose; *Rubus fruticosus* – Brombeere; *Rubus idaeus* – Himbeere

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm. Mittelgroße Sträucher erreichen eine Höhe von 1,5 bis 3 m und hochwüchsige Sträucher werden über 3 m hoch.

Mit der Regelung, dass vorhandene Bäume anzurechnen sind, soll der Erhalt dieser gefördert werden, wobei die zum Erhalt festgesetzten Bäume (M 7 und M 8) mit zu zählen sind.

Textliche Festsetzung Maßnahme 6:

**3.1.6 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen.**

**Abgänge sind zu ersetzen.**

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünter Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes in die angrenzende Siedlungsstruktur.

Die festgesetzte Mindestgröße für die Pflanzungen soll sicherstellen, dass die vorbenannten Ziele schnell erreicht werden und die Pflanzungen in den privaten Gärten möglichst schnell anwachsen. Eine Auflistung besonders geeigneter Obstsorten findet sich in der Begründung zur Maßnahme 5.

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

### **6.3.2 Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

#### Textliche Festsetzung Maßnahme 7:

**3.2.1 Die mit M 7 gekennzeichneten standörtlich festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind durch Pflanzung großkroniger Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu ersetzen.**

**Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.**

#### Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung. Neben den positiven Eigenschaften der Bäume für das Landschafts- bzw. Ortsbild erfüllen die Bäume darüber hinaus Funktionen im Biotopverbund sowie als Tierlebensraum (Nahrungsquelle, Brutplatz, Rückzugsraum etc.) und wirken sich positiv auf das Mikroklima (Schattenwurf, Staubbindung) aus.

Mit der Festlegung, dass großkronige Laubbäume als Ersatzpflanzungen zu verwenden sind, soll sichergestellt werden, dass die vorbenannten positiven Effekte auch bei einer Nachpflanzung wirksam bleiben. Dem dient auch die festgesetzte Mindestgröße für die Nachpflanzungen.

Da der Bestand als solcher erhalten bleiben soll, ist es zulässig, abgehende Bäume nicht unbedingt am gleichen Standort zu ersetzen. Eine Nachpflanzung in der unmittelbaren Nähe genügt, um den Bestandserhalt sicherzustellen.

#### Textliche Festsetzung Maßnahme 8:

**3.2.2 Die mit M 8 gekennzeichneten standörtlich festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, wobei je ausgefallenen Baum ein halb- oder hochstämmiger Birnen-, Apfel- oder Süßkirschbaum (Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen ist.**

**Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.**

#### Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung und dem Erhalt von fünf wertgebenden Obstbäumen. Zwei der Birnenbäume und ein Apfelbaum sind Bestandteil einer Streuobstwiese und zwei dieser beiden Bäume verfügt über Baumhöhlen. Zwei Apfelbäume im Süden des Plangebietes verfügen ebenfalls über Baumhöhlen. Streuobstwiesen und höhlenreiche Einzelbäume sind geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG.

Neben dem hohen naturschutzfachlichen Wert grünen die Bäume auch das Plangebiet ein und wirken sich positiv auf das Mikroklima (Schattenwurf, Staubbindung) aus. Mit der Festlegung, dass halb- oder hochstämmige Obstbäume als Ersatzpflanzungen zu verwenden sind, soll sichergestellt werden, dass die vorbenannten positiven Effekte auch bei einer Nachpflanzung wirksam bleiben und der Fortbestand eines Obstbaumbestandes in Ortsrandlage sichergestellt ist. Dem dient auch die festgesetzte Mindestgröße für die Nachpflanzungen.

Die Beschränkung auf Birnen-, Apfel- oder Süßkirschbäume begründet sich darin, dass diese Bäume die entsprechende Aufwuchsgröße erreichen (Ortsbild) und charakteristisch für Streuobstwiesen sind.

Da der Bestand als solcher erhalten bleiben soll, ist es zulässig, abgehende Bäume nicht unbedingt am gleichen Standort zu ersetzen. Eine Nachpflanzung in der unmittelbaren Nähe genügt, um den Bestandserhalt sicherzustellen.

Wird an gleicher Stelle gepflanzt, sollte aufgrund der „Bodenmüdigkeit“ die Baumart gewechselt werden.

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

Eine Auflistung besonders geeigneter Obstsorten findet sich in der Begründung zur Maßnahme 5.

## 6.4 Grünplanerische Hinweise

Folgende Hinweise zur Grünordnung und zum vorbeugenden Artenschutz werden aus der Anlage „Darlegung der Umweltbelange“ in den Bebauungsplan übernommen:

### 6.4.1 Grünordnung

**Grenzabstände für Bäume und Sträucher:** Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Abstände gemäß § 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

**Bodenschutz:** Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. der § 2 Absätze 3 und 6 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten oder neu entstandene schädliche Bodenveränderungen) besteht für den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weitere Verpflichtete gemäß BBodSchG und SächsKrWBodSchG die Pflicht, dies der für die Überwachung zuständigen Behörde, hier der Landkreis Mittelsachsen als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, unverzüglich anzuzeigen. Vor Fortsetzung der Bauarbeiten ist mit dieser eine Abstimmung durchzuführen, hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Durchführung von Untersuchungen, die evtl. erforderlich sind, um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

**Erhalt und Pflege der Pflanzung:** Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

**Roden und Zurückschneiden von Gehölzen:** Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Abweichungen von dieser Regelung erfordern einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

**Fertigstellung der Grünflächen und Ersatzpflanzungen (§ 178 BauGB):** Die Fertigstellung der Bepflanzung der Baugrundstücke und Grünflächen müssen spätestens 12 Monate nach Bezug der Wohngebäude abgeschlossen sein. Ebenso sind Ersatzpflanzungen bei Abgängen der zum Erhalt festgesetzten Bäume (M7 und M 8) innerhalb von 12 Monaten nach Abgang des Baumes zu durchzuführen.

## 6.4.2 Artenschutz

**V 1: (Flächenumnutzung; Lebensraumveränderung; erheblich verzögerter Baubeginn):** Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem um mehrere Jahre verzögerten Baubeginn, ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn die im Plangebiet nach Durchführung der Abbruchmaßnahmen befindlichen, erdigen Oberflächen mit annuellen Ruderalfluren in Erwartung des Baubeginnes für längere Zeit (zwei Vegetationsperioden) brach liegen.

**V 2: Begrenzung der Zeit der Baufeldfreimachung:** Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung (insbesondere die Beräumung von Stein- und Erdhaufen u.a. abgelagerten Materialien) einschließlich dem Abbruch des verbliebenen Gebäudes nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) sowie abgelagerte Materialien dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt/beräumt und das Gebäude nur außerhalb dieser Zeit abgebrochen werden. Auch sind die auf der Fläche M 2 anzulegenden Steinschüttungen und Totholzhaufen außerhalb der Brutzeit einzubringen.

Muss die Baufeldfreimachung einschließlich dem Abbruch des Gebäudes innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden oder sollen die Steinschüttungen, Totholzhaufen auf der Fläche M 2 innerhalb der Brutzeit eingebracht werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

**V 3 (alternativ zu V 2): Bestandsaufnahme und weitere Prüfungen:** Zeitnah zur Baufeldfreimachung bzw. dem Einbringen der Strukturen auf der Fläche M 2, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig (vgl. bezüglich der Gebäude auch V 4). Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden bzw. die Maßnahme M 2 hergestellt werden.

Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

**V 4 Schutz gebäudebewohnender Tierarten:** Unmittelbar vor dem Abbruch oder der Durchführung von Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen des verbliebenen Gebäudes, ist das Bauwerk auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbot erneut zu prüfen. Insbesondere ist beim Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu klären, ob es sich um standorttreue Arten handelt.

Kommen entsprechende Arten vor, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch gewahrt werden kann ggf. sind weiterführende Maßnahmen notwendig.

**V 5: Schutz baumbewohnender Tierarten:** Die Bäume Nr. 7, 9, 13 und 14 weisen Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermäuse und evtl. auch für baumhöhlenbewohnender Vogelarten auf. Auch wird vermutet (vom Boden aus nicht einzusehen), dass in den Bäumen Nr. 3 und 4 Baumhöhlen sind. Bäume heimischer Arten mit Baumhöhlen erfüllen die Kriterien für einen höhlenreichen Einzelbaum nach § 21 SächsNatSchG und sind daher geschützt. Weiterhin bieten die mittelalten bis alten Stiel-Eichen Nr. 5, 6, 8 und 10 sowie der Baum Nr. 12, welcher Teil des Streuobstwiesenrudiments ist, gehölbewohnenden Tierarten (potentiell) einen Lebensraum. Die artenschutzrelevanten Bäume sind zu erhalten.

**V 6: Schutz des Eisvogels:** Um eine Brut des Eisvogels innerhalb des Plangebietes zu verhindern, ist die nach dem Abbruch der Gebäude entstandene Steilwand vor Beginn der nächsten Brutsaison (vor dem 31.03.2021) mit Bauplanen oder Vlies abzudecken.

**V 7: Schutz der Zauneidechse:** Vor Durchführung von V 7 ist, wie in M 2 beschrieben, vor Baubeginn die Fläche „ZE 1“ als Zauneidechsenlebensraum zu optimieren. Für den Fall, dass eine Zauneidechse auf der Fläche gefangen wird (s.u.) oder gesichtet wurde, ist die Fläche „ZE 1“ sofort (d.h. am selben Tag) mit einem Amphibienschutzzaun einzufassen. Die Umsiedlung ist solange zu unterbrechen, bis der Zaun steht und darf erst danach fortgesetzt werden.

1. Zum Absammeln und Fangen der Zauneidechse sind auf den Brachflächen für das Fangen der Tiere geeignete Fallen aufzustellen. Dabei sind als Fallen Eimerfallen mit Fangkreuzen aus für Reptilien nicht übersteigbarem Material (i.d.R. Amphibienzaun) je 200 m<sup>2</sup> Grundfläche für die Umsetzung von V 7 einzusetzen.

2. Aufgrund des dynamischen Zustands der Fläche ist die Lage der Eimer vor Beginn des Abfangens mit der Naturschutzbehörde abzustimmen (siehe auch Maßnahme V1)

3. Im Zeitraum Ende April / Anfang Mai bis Anfang Oktober sind die Zauneidechsen abzufangen und in den abgezäunten Bereich umzusiedeln. Die Eimer sind mindestens täglich bei höheren Temperaturen, Starkniederschlägen etc. öfter zu kontrollieren. Das „Absammeln“ erfolgt mit Hilfe der Fallen und parallel per Handfang bzw. Fang mit Schlinge. Das Absuchen und Fangen ist solange zu wiederholen bis keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden.

4. Werden bis Mitte Juni keine Zauneidechsen aufgefunden, kann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die Maßnahme abgebrochen oder modifiziert werden. Klargestellt wird,

dass zwischenzeitliche Rückgänge der Fänge oder zwischenzeitlich fehlende Sichtungen normal und kein zwingender Hinweis darauf sind, dass die Population weitgehend abgefangen wurde. Die Maßgabe den Fang ab Mitte Juni abbrechen oder modifizieren zu können, gilt deshalb nur, wenn bis zu diesem Zeitpunkt kein Nachweis erbracht werden konnte.

5. In einem nächsten Schritt ist auf den Brachflächen abgelagertes Material, wenn möglich per Hand im Beisein einer ökologischen Baubegleitung von Nord nach Süd zu beräumen. Dabei sind die Vorgaben von V2 zu beachten. Wird beim Beräumen Technik eingesetzt, so hat das Abtransportieren nur vom Rand aus zu erfolgen, ein Überfahren der Ablagerungsflächen und der Ruderalfluren ist zu vermeiden bzw. auf die unbedingt notwendigen Flächen zu minimieren. Werden beim Beräumen Zauneidechsen aufgefunden, sind auch diese in den Bereich „ZE 1“ umzusiedeln.

6. Die Ausführung der Umsiedlung ist entsprechend § 17 Abs.7 BNatSchG in einem Bericht zu dokumentieren.

7. Der Fang ist grundsätzlich durch ausgewiesene Feldherpetologen mit einschlägiger Erfahrung im Eidechsenfang vorzunehmen. Fang, Handling, Transport und Aussetzung der Tiere müssen so schonend wie möglich erfolgen.

**V 8: Einrichtung einer ökologischen Bauüberwachung:** Es ist eine ökologische Bauüberwachung einzurichten, die das Durchführen der Maßnahmen V 1 bis V 7 bzw. M 2 und M 3 überwacht. Die Person, die die ökologische Bauüberwachung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein.

## 7 RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

## 8 QUELLEN

**Planungsverbandes Region Chemnitz-Erzgebirge: Fortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge** (rechtskräftig seit 31.07.2008)

**Planungsverbandes Region Chemnitz: Regionalplan Region Chemnitz – Entwurf** für das Beteiligungsverfahren (Stand: entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015)



## 9 ANLAGEN

- Anlage 1: Darlegung der Umweltbelange**
- Anlage 2: Artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzung**
- Anlage 3: Versickerungsuntersuchung**
- Anlage 4: Stellungnahmen zum Entwässerungskonzept**
- Anlage 5: Schallimmissionsprognose**
- Anlage 6: Nachweis Baulandbedarf**

## **Anlage 1**

### **Darlegung der Umweltbelange**

**19.11.2020**

## **Anlage 2**

### **Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung**

**19.11.2020**

IB Hauffe GbR  
Büro für Landschaftsplanung  
Am Eichberg 4  
04769 Mügeln / Neubaderitz

### **Anlage 3**

#### **Baugrund- und Versickerungsuntersuchung**

Baugrundbüro Voigtmann  
Hainstraße 100  
09130 Chemnitz  
03.11.2017

Projekt + Controlling GmbH  
Helbersdorfer Straße 107b  
09120 Chemnitz  
14.11.2017

## **Anlage 4**

### **Stellungnahmen zum Entwässerungskonzept**

ZWA Hainichen

29.10.2020

Landratsamt Mittelsachsen

06.11.2020

**Anlage 5**

**Schallimmissionsprognose**

**29.06.2020**

SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH  
Burgstädter Straße 20  
09232 Hartmannsdorf

## **Anlage 6**

### **Nachweis Baulandbedarf**

**19.11.2020**

PLA.NET Sachsen GmbH  
Straße der Freiheit 3  
04769 Mügeln OT Kemmlitz