



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 01/2017

Gemeinde Burkhardtsdorf

„Wohngebiet Frischegarten“

i.d.F. vom 13.03.2017

überarbeitete Fassung vom 10.08.2017

Ausfertigung vom 01.03.2018

Auftraggeber: Gemeinde Burkhardtsdorf
Am Markt 8
09235 Burkhardtsdorf

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Katja Kircheis
Architektin
Roßtaler Weg 5
09380 Thalheim

Datum: 10.08.2017



Inhaltsverzeichnis		Seite
Teil I	GRUNDLAGEN	3
1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1	Ausgangslage / Planverfahren	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Größe	3
1.3	Geltungsbereich / Nutzungsstruktur	3
1.4	Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse und Topographie	4
1.5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	4
1.6	Besitz und Eigentumsverhältnisse	4
1.7	Altlasten / Kampfmittel	5
1.8	Plangrundlage	5
2.	Höherrangige und überörtliche Planungen	6
2.1	Regionalplan Chemnitz	6
2.2	Landesentwicklungsplan Sachsen	8
2.3	Nachprüfung zum Regionalplan	8
3.	Ziele und Zwecke	10
3.1	Planungsanlass und -ziele	10
3.2	Planungsgrundsätze und Alternativen	10
3.3	Betrachtung zur Gesamtgemeinde / Verwaltungsgemeinschaft	11
Teil II	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	12
4.	Planinhalt	12
4.1	Art der Baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise	12
4.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
4.5	Verkehrsflächen	13
4.6	Versorgungsflächen / Leitungsrechtsflächen	13
4.7	Grünflächen	13
4.8	Wasserflächen	15
4.9	Flächenbilanz	15
4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
4.11	Festsetzungen des Denkmalschutzes	16
5.	Erschließung	16
5.1	Abwasserentsorgung	16
5.2	Versorgung mit Strom	17
5.3	Versorgung mit Wasser / Löschwasser	17
5.4	Versorgung mit Gas	17
5.5	Versorgung mit Telekommunikation	18
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
6.1	Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege	18
6.2	Arbeitsschritte gemäß Handlungsempfehlung zur Eingriffsregelung	19
6.3	Soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	24
6.4	Verkehr	24
6.5	Monitoring	25
7.	Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes	25
7.1	Abfallrechtliche Hinweise	25
7.2	Bodenschutzrechtliche Hinweise	25
7.3	Hinweise bezüglich Elektrosmog	26
7.4	Hinweise zu bestehenden Grenzmarken	26
7.5	Hinweise natürliche Radioaktivität	27
7.6	Hinweise Archäologische Funde	27
7.7	Hinweise Immissionsschutz	27
8.	Rechtsgrundlagen	28

Teil I GRUNDLAGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Ausgangslage, Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Burkhardtsdorf. Das Gelände ist bereits teilweise bebaut und soll mit Hilfe der Bauleitplanung einer geregelten Innenentwicklung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan liegt derzeit nur als Entwurf vor, weist als solcher das Gebiet jedoch als Wohnbaufläche aus. Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird 2017 für das gesamte Verwaltungsgebiet, d.h. die Gemeinde Burkhardtsdorf, Gornsdorf und Auerbach eröffnet. Aktuell erarbeiten die 3 Gemeinden hierzu ein regionales Entwicklungskonzept.

Der Plan wird nach § 13a des Baugesetzbuches als Bebauungsplan der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) aufgestellt.

1.2 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich westlich vom Ortszentrum der Gemeinde Burkhardtsdorf. Es wird begrenzt: im Nordosten und Osten von der Wohnbebauung der Siedlung „Westlich der Adofer Straße“, im Süd-Osten und Süden von der Wohnbebauung an der Oberen Hauptstraße (B180), im Südwesten schließt sich die Eigenheimbebauung am „Stammgut“ an. Nordwestlich schließt sich der Außenbereich mit Wiesen und Feldern an, wobei im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet „Westlich der Adorfer Straße“ eine Baum- und Heckenpflanzung zur Abgrenzung zum Landschaftsraum angelegt wurde (1995).

Auf dem zu überplanenden Gelände befinden sich bereits 5 Wohnhäuser.
Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,69 ha überplant.

Gemäß §13a (1) Nr.1 BauGB muss ein Plan der Innenentwicklung eine Fläche von weniger als 20 ha überplanen, dies liegt vor.

Des Weiteren sind die Schutzgüter nach §1 (6) Nr7 b BauGB zu berücksichtigen:

Durch das Vorhaben sind keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

1.3 Geltungsbereich / Nutzungsstruktur

Folgende Flurstücke der Gemarkung Burkhardtsdorf werden vom Geltungsbereich erfasst:

Flurnummer		Größe		Nutzung
359-39	mit	10.162,6	m ²	unbebaut
359-32	mit	160,6	m ²	unbebaut
359-31	mit	339,4	m ²	als wirtsch. Einheit
359-18	mit	160,5	m ²	bebaut mit einem EFH
359-24	mit	53,5	m ²	als wirtsch. Einheit
359-25	mit	13,2	m ²	bebaut mit einem EFH
359-27	mit	450,2	m ²	

359-28	mit	42,9	m ²	
359-30	mit	21,1	m ²	
359-15	mit	38,7	m ²	
359-16	mit	7,8	m ²	
359-17	mit	9,8	m ²	
359-38	mit	274,1	m ²	
359-41	mit	1.098,4	m ²	bebaut mit einem EFH
359-11	mit	101,9	m ²	als wirtsch. Einheit
359-19	mit	398,1	m ²	bebaut mit einem EFH
359-36	mit	39,1	m ²	
359-9	mit	763,6	m ²	bebaut mit einem EFH
789-2	mit	1.776,7	m ²	unbebaut
789-1	mit	127,8	m ²	Teilfläche als obere Zufahrt zum Plangebiet
782	mit	541,6	m ²	Teilfläche als obere Zufahrt zum Plangebiet
359-33	mit	15,1	m ²	bebaut, Versorgungsfläche (Trafo)
356-10	mit	273,3	m ²	Teilfläche als untere Zufahrt zum Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich bereits 5 Eigenheime.

Auf dem Flurstück 359-41 betreibt der Eigentümer einen Gebrauchtwagenhandel nebst Kfz-Werkstatt als Gewerbebetrieb. Dieser Betrieb kann als Bestand weiterhin im Wohngebiet verbleiben.

(siehe auch Begründung Punkt 4.1)

Die bisher un bebauten Grundstücke werden zu ca. 50% von den angrenzenden Eigenheimbesitzern als Gartengrundstücke genutzt.

Die verbleibenden 50% sind naturnahe Wiesen mit extensiver Nutzung.

1.4 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse und Topographie

Das Gelände fällt von Nord-West nach Süd-Ost im Mittel um 13m ab.

An der östlichen Gebietsgrenze befindet sich ein Bachlauf (Gewässer II. Ordnung) mit dahinterliegendem Laubbaumbestand.

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit nicht vor, ist jedoch bereits beauftragt.

Das Gebiet befindet sich außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Zwönitz.

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Die angrenzende Wohnbebauung ist der dörflichen Struktur entsprechend aus einer gemischten Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und Wirtschaftsgebäuden.

Insbesondere an der Oberen Hauptstraße ist das dörfliche Erscheinungsbild ausgeprägt, im Wohngebiet westlich der Adorfer Straße befinden sich Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, das Gelände des ehemaligen Stammgutes ist mit Eigenheimen bebaut.

Die nördlich angrenzenden Grünflächen dienen als Wiesen- und Weideflächen

1.6 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Flurstück	Eigentümer
359-39	Beate und Josef Hock, Amselring 23 09235 Burkhardtsdorf
359-32	Beate und Josef Hock, Amselring 23 09235 Burkhardtsdorf
359-31	Margita und Matthias Grimm, Obere Hauptstraße 9, 09235 Burkhardtsdorf

359-18	
359-24	Beatrice und Klaus Kunz, Obere Hauptstraße 9a, 09235 Burkhardtsdorf
359-25	
359-27	
359-28	
359-30	
359-15	
359-16	
359-17	
359-38	
359-41	
359-11	Birgit und Uwe Gebhardt, Obere Hauptstraße 9a, 09235 Burkhardtsdorf
359-19	
359-36	
359-9	Maritta Koch, Dorfstraße 91, 30916 Isernhagen
789-2	Beate und Josef Hock, Amselring 23 im 09235 Burkhardtsdorf
789-1	Gemeinde Burkhardtsdorf, Am Markt 8, 09235 Burkhardtsdorf
782	Gemeinde Burkhardtsdorf, Am Markt 8, 09235 Burkhardtsdorf
359-33	Inetz ???
356-10	Lebenshilfe Chemnitz e.V., Am Rathaus 2, 09111 Chemnitz

1.7 Altlasten / Kampfmittel

Nach derzeitiger Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.

Nach Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (§ 10 SächsABG) besteht Anzeigepflicht für bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bei der zuständigen Behörde (Landratsamt, Umweltamt).

Humoser Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn der Bauarbeiten zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Vergeudung bzw. vor Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Baubedingt anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich einer Wiederverwertung - entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes- KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. 1 S. 2705) zuzuführen.

Es ist in diesem Bereich keine Kampfmittelbelastung bekannt. Funde sind jedoch nicht auszuschließen. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten während der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige, im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an dieser Stelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und sind folgende Stellen zu informieren:

Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Neuländer Straße 60 in 01129 Dresden

Die Kosten für die Bergung werden vom AG getragen.

1.8 Plangrundlage

Der Lage- und Höhenplan wurde im Dezember 2016 durch das Vermessungsbüro Andre´ Greim aufgenommen.

2. Höherrangige und überörtliche Planungen

Das Plangebiet unterliegt dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft seit 30.08.2013 und dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, in Kraft seit 12.09.2002, sowie der Fortschreibung des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge vom 31.07.2008 einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).

2.1. Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Nach Regionalplan gilt folgender Grundsatz:

G 2.1.2 Die auf einen einheitlichen Wirtschafts- und Siedlungsraum gerichteten Funktionen und Strukturen sollen regionsübergreifend gestärkt und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Dabei übernehmen die Landkreise Chemnitzer Land und Stollberg (Anm.d.R:Altlandkreise) wichtige Funktionen als Bindeglieder zwischen den Oberzentren.

- ➔ Die Gemeinde Burkhardtsdorf ist Teil des angesprochenen Siedlungsraumes. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere auf die bedarfsgerechte Entwicklung abgezielt, d.h. die Gemeinde setzt zukünftig auf die Umsetzung kleiner Baugebiete, unter Optimierung vorhandener Infrastruktur und vorrangig als Nachverdichtungs- und Abrundungsbebauung. Im Gemeinde- und Verwaltungsgebiet wurden alle rechtskräftigen Bauleitplanungen erörtert, nicht umgesetzte Vorhaben werden aufgehoben (WG Storchentwiese und WG Flstk. Nr. 694). Aktuell verfügt die Gemeinde Burkhardtsdorf über 2 reservierte und ein freies Baugrundstück in den Ortsteilen, in Burkhardtsdorf selbst jedoch über keine Baugrundstücke.

G 3.1.1 Die Vorkommen der heimischen Tier- und Pflanzenarten, ihre genetische Vielfalt, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume sollen in unbesiedelten und besiedelten Bereichen, auf genutzten und ungenutzten Flächen in ihrer natürlichen und kulturlandschaftlichen Vielfalt, ihrer besonderen Eigenart und Vernetzung gesichert sowie dem natürlichen Potenzial und dem Charakter der Kulturlandschaft entsprechend entwickelt werden.

Durch naturschonende Landnutzung, naturschonende Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie durch den Schutz der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft) und des Naturhaushaltes sollen günstige Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

Und

G 3.1.5 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Schutzbedürftigen Bereiche für den Arten- und Biotopschutz auch gezielt durch die Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sachlich und räumlich konkretisiert werden.

Und

G 3.2.13 Siedlungsränder sollen in landschaftsgemäßer Form erhalten bzw. entsprechend gestaltet werden.

Und

G 3.1.8 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden.

- ➔ Der Bereich süd-westlich und mit größerer Ausdehnung nord-östlich des Bachlaufes ist außerhalb der bebauten Ortslage, d.h. etwas oberhalb der vorhandenen Wohnbebauung

- in der Karte 2 zum Regionalplan als Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz gekennzeichnet.
- Zwischen diesem Vorranggebiet und der bebauten Ortslage wurde im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes „Westlich der Adorfer Straße“ eine Baum- und Heckenpflanzung angelegt. Diese Pflanzung bildet die natürliche Grenze für die vorliegende Planung. Der Siedlungsrand bzw. das Landschaftsbild bleibt damit von der Planung unberührt.
 - Mit der Ausweisung des Bachlaufes nebst zugehörigen Uferbereichen als Wasserflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt diese Zone weiterhin als Grünzäsur bestehen und die Bebauung erfolgt nur außerhalb dieser Zone.
 - Die geplante Nachverdichtung erfolgt unter wirtschaftlich sinnvoller Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung, welche bislang unkontrolliert erfolgte.

Der Zielsetzung Z 3.1.6 wird somit entsprochen:

Z 3.1.6 Anknüpfend an das ausgewiesene ökologische Verbundsystem soll der Fließgewässer- und Auenverbund im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung auch im besiedelten Bereich fortgeführt werden.

Ebenso wird dem Grundsatz 3.5.3 und der Zielsetzung 3.5.4 Rechnung getragen:

G 3.5.3 Ökologisch (oder für die Erholung bedeutsame) innerörtliche Grünbereiche sollen in räumlich-funktionalem Verbund mit dem regionalen Freiraum stehen.

Z 3.5.4 Die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung mit den Mitteln der Bauleitplanung örtlich auszuformen.

Im Regionalplan ist die Gemeinde Burkhardtsdorf dem Verdichtungsraum „Chemnitz-Zwickau“ zugeordnet, mit dem Oberzentrum Chemnitz.

Als Verflechtungsbereichen sind sowohl der Stadtbereich Chemnitz als auch den Verbundbereich Thalheim-Zwönitz angegeben. Die vorliegende Planung ordnet sich dem unter.

Verwiesen sei auf die Einordnung zur selektiven Biotopkartierung:

Analog zu den Aussagen des Regionalplanes werden die Flächen oberhalb der Ortsstruktur als Offenlandbiotope ausgewiesen. Dies betrifft sowohl den Bachlauf, welcher im Landschaftsbereich mit Teichanlagen durchsetzt ist, sowie Grünzäsuren parallel zum Bachlauf.

Mit der Umsetzung des B-Planes „Westlich der Adorfer Straße“ wurde bereits eine zusätzliche Grünzäsur zwischen Innen- und Außenbereich mittels einer Baum- und Strauchpflanzung geschaffen.

Insofern werden die Biotope mit der vorliegenden Planung nicht berührt, die Fortsetzung der Grünzäsur innerhalb des Baugebietes erfolgt bis zur Mündung in die Zwönitz.

Weiterhin ist Grundsatz G 2.1.3.5 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz zu beachten, nach dem im Rahmen der Bauleitplanung die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen.

Die unbebaute Fläche entlang des Fließgewässers ist als eine solche Grünfläche zu betrachten. Mit der vorliegenden Bauleitplanung geht ca. ein Drittel des Bachlaufes nebst Gewässerschonstreifen in das Eigentum der Gemeinde über. Dies ermöglicht künftig auch die Überwachung des Bachlaufes (Gewässer II. Ordnung) und Wartung/Instandsetzung des Übergabebauwerkes vom offenen Bachlauf zur vorhandenen Verrohrung (Bereich B 180) und den Erhalt der Ufergehölze.

Die verbleibenden zwei Drittel verbleiben in privatem Eigentum.

Mit vorliegender Planung wird die Gehölzstruktur nicht verändert, die bachbegleitende Grünfläche jedoch im mittleren Bereich auf den Gewässerschonstreifen beschränkt.

Bezüglich des Erhalts der Ufergehölze ist das Ziel Z 2.2.1.7 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz zu beachten.

Hierzu ist auch das Landesentwicklungskonzept Z 4.1.1.3 als Regelung zur Erhaltung und Freihaltung von Auen- und Uferbereichen anzuwenden.

- ➔ Die vorhandenen Ufergehölze befinden sich größtenteils auf der dem Baugebiet abgewandten Uferseite. Diese Bereiche gehen über in die angrenzenden Grundstücke mit hohem Baumbestand, welche sich jedoch nicht im Plangebiet befinden. Der Erhalt der Ufergehölze ist festgeschrieben.

2.2 Landesentwicklungsplan Sachsen

Nach LEP Punkt 2.2.1 Siedlungswesen gelten folgende Grundsätze/Zielstellungen:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Mit der vorliegenden Planung zur Innenentwicklung und Nachverdichtung wird auf die Neuerschließung und Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen verzichtet. Die Innenentwicklung trägt maßgeblich zur Stabilisierung der vorhandenen Ortsstruktur bei und belebt diese nachhaltig.

Im Ortsteil Kemtau wird im Zuge der Umsetzung eine Entsiegelungsmaßnahme am Ortsrand vorgenommen.

2.3 Nachprüfung zum Regionalplan

Vorranggebiete nach §7(4)ROG sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehene sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Anhand des Planmaterials aus dem Regionalplan im Maßstab 1:100000 (Karte 2) und der zugehörigen Beschreibungen sowie der vor Ort vorgefundenen Situation wurde angenommen, dass es keine Überlagerungen mit dem Vorranggebiet gibt.

Die Darstellung im Regionalplan zeigt einen Grünstreifen zwischen dem ausgewiesenen Vorranggebiet und der vorhandenen Wohnbebauung. Das Wohnhaus auf dem Flurstück 359-9 wurde bereits vor 1930 errichtet, die übrigen Häuser im Plangebiet zwischen 1980 und 1990. Dies führte zur Annahme, dass besagter Grünstreifen oberhalb des Flurstückes 359-9 liegt und dass damit keine Überlagerung und Beeinträchtigung zum Vorranggebiet vorliegt.

Der Unschärfbereich im Kartenmaterial des Regionalplanes wurde anhand der vorgefundenen Situation als unkritisch für die vorliegende Planung betrachtet.

Vielmehr wurde die vorhandene Baum- und Strauchpflanzung oberhalb des neuen Plangebietes als die beschriebene Baumreihe und damit Abgrenzung zum Vorranggebiet angenommen. Auf älteren Luftbildaufnahmen befindet sich auch ca. 20m unterhalb dieser vorhandenen Grünzäsur und damit innerhalb des Plangebietes eine Baumreihe, welche zwischenzeitlich aber im Zuge von Pflege- und Rückschnittmaßnahmen im Zusammenhang mit der benachbarten Waldfläche nicht mehr als solche vorhanden ist.

Nach Übergabe einer grundstücksgenaue Darstellung des Vorranggebietes durch den Planungsverband ist festzustellen, dass ein kleiner Teil des Flurstückes 359-9 mit erfasst ist, die vorhandene Wohnbebauung jedoch nicht erfasst wurde. Das Flurstück Nr. 789-2 befindet sich demnach zu großen Teilen innerhalb des Vorranggebietes.

Die betreffende Fläche des Flurstückes 789-2 ist im Entwurf zum B-Plan zur Hälfte bereits als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht in seiner aktuellen Fassung eine Bebauung des betroffenen Grundstückes im westlichen Bereich vor, wobei 2/3 des Grundstückes als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht bebaubar ist.

Insgesamt sieht sich die Gemeinde in der Verantwortung bezüglich des Erhalts und der Entwicklung des Uferbereiches, aber auch bezüglich der Siedlungsentwicklung in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen.

Zusammenfassung:

Das Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz weist einen großen Bereich nord-westlich der bebauten Ortslage von Burkhardtsdorf als potenzielle Biotopfläche aus. Die vorgefundene örtliche Situation mit vorhandener Wohnbebauung sowie vorhandener Grünzäsur als Abgrenzung zum Landschaftsraum und naturnahem Bachlauf mit altem Baumbestand bis fast an den Zwönitzlauf bestätigen die flächige Darstellung des Regionalplanes, wobei eine gewisse Unschärfe der Feststellung der tatsächlichen Abgrenzungen vor Ort gegeben ist.

Der Ermessensspielraum im Randbereich wird hierbei durch die Gehölzpflanzung vordefiniert. Festzustellen ist jedoch, dass die vorgefundene Situation bei Planungsbeginn die Grünzäsur in Verlängerung des Wohngebietes „Westlich der Adorfer Straße“ als Abgrenzung zum Landschaftsraum definierte, da eine solche Zäsur innerhalb des Gebietes nicht mehr vorhanden war.

Eine Überlagerung des Vorranggebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes war demzufolge nicht anzunehmen. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes wurden unter dieser Voraussetzung erörtert und kein Zielverstoß festgestellt.

Die aktuelle Situation vor Ort führt zu einem Unschärfebereich der Grenze und lässt - in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen - in diesem Fall ein Ermessen mit dem Ergebnis zu, dass die minimale Überlagerung tolerierbar ist.

Mit den Festsetzungen des B-Planes wird dem Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft, insbesondere der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, ein breiter Streifen eingeräumt, welcher sich in Richtung Landschaft immens vergrößert.

Der Unschärfebereich wird mittels der Festsetzungen nachdefiniert und die schutzbedürftigen Bereiche für den Arten- und Biotopschutz gezielt durch die Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sachlich und räumlich konkretisiert.

Eine Verletzung der Ziele des Regionalplanes ist nicht ersichtlich, die minimale Überlagerung ist tolerierbar.

3. Ziele und Zwecke

3.1 Planungsanlass und -ziel

Der Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicherstellen.

Das Planungsgebiet befindet innerhalb der bebauten Ortslage von Burkhardtsdorf. Der Bereich ist bereits teilweise bebaut und soll durch den Plan der Innenentwicklung vervollständigt und nachverdichtet werden.

Die Innenentwicklung von Bauflächen wird der Ausweisung von Baugebieten außerhalb der Ortslage vorgezogen. Auch wird die Ausweisung kleinerer Baugebiete der Vorrang vor großflächigen Baugebieten gegeben, da der örtliche Bedarf bei der aktuell stabilen Bevölkerungszahl eine Realisierung der Wohnbebauung innerhalb weniger Jahre erwarten lässt. Die Gemeinden Burkhardtsdorf, Gornsdorf und Auerbach bilden eine Verwaltungsgemeinschaft und erarbeiten aktuell die Übersicht zu den rechtskräftigen Bauleitplanungen sowie zum Umsetzungsgrad hierzu. Des Weiteren befindet sich ein regionales Entwicklungskonzept für diese 3 Gemeinden in Bearbeitung.

In diesem Zusammenhang hat sich gezeigt, dass insbesondere im Gemeindegebiet Burkhardtsdorf zwei Bebauungspläne aufgehoben werden sollen.

Allerdings ist durch die gute und stabile Entwicklung der örtlichen Infrastruktur, hier insbesondere Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote, aber auch die gute Anbindung an den ÖPNV, der Bedarf an Baugrundstücken für junge Familien weiterhin vorhanden.

Die Gemeinde forciert daher überschaubare, innerörtliche Planungen, welche die Nachverdichtung und die optimale Ausnutzung/Mitnutzung der vorhandenen Erschließung ermöglicht.

3.2 Planungsgrundsätze und Alternativen

Grundlage der Planung bilden die Festsetzungen des Entwurfes des Flächennutzungsplans in der aktuell gültigen Fassung. Das Plangebiet wird hierin zu großen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Innenentwicklung stellt eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung dar und fügt sich in die bebaute Ortslage der Gemeinde Burkhardtsdorf ein. Größe und Lage der Fläche, sowie die bereits vorhandene Bebauung entsprechen den Anforderungen für ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung. Die bereits vorhandene Abgrenzung zum Landschaftsraum definiert die obere Gebietsgrenze.

Eine Erweiterung des Gebietes ist nicht vorgesehen.

Die Ausweisung und Erschließung von neuen Baugebieten ist aktuell nicht vorgesehen.

Im Bereich der Gemeinde Burkhardtsdorf gibt es keine neu ausgewiesenen Baugebiete für Eigenheime. In Verwaltungsverbund gibt es ebenfalls keine neuen Eigenheimstandorte.

In den bestehenden Baugebieten in Burkhardtsdorf sind keine freien Baugrundstücke mehr vorhanden. In den Ortsteilen nur noch 2 reservierte und ein freies Baugrundstück.

Für eine Nachverdichtung bzw. Lückenbebauung sind in der Ortslage Burkhardtsdorf derzeit keine erschlossenen Grundstücke verfügbar.

Die Erstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Burkhardtsdorf sowie den Verwaltungsverbund wurde bereits in 2016 abgestimmt, der Planungsbeginn ist für 2017 festgesetzt.

3.3 Betrachtung zur Gesamtgemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

Die Gemeinde Burkhardtsdorf weist seit 1990 eine stabile, leicht abfallende Gesamtbevölkerungszahl auf (Quelle: Zensus):

Dezember 1995: 6647 Einwohner
Mai 2011: 6352 Einwohner
Dezember 2015: 6210 Einwohner

Hierbei ist jedoch die Gruppe der unter 20-jährigen stetig ansteigend.

Der Bedarf an Neubaustandorten ist gegenüber 1990 merklich zurückgegangen. Dies ist der Ausweisung von Baugebieten zuzuschreiben. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen jedoch weitere Baugesuche vor, sodass ein Engpass an Bauland vorhanden ist. Die Abwanderung von jungen Familien wird bereits seit geraumer Zeit beobachtet, sodass seitens der Gemeinde ein großes Interesse an der Bereitstellung von Bauland gelegen ist.

Die Bindung der jungen Familien an den Ort würde sich auch positiv auf die steigende Altersstruktur auswirken.

Hierbei wird kleineren Flächen in Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Gemeindegebietes der absolute Vorrang eingeräumt.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur für junge Familien mit Kindergärten, Tagesmutter, Grund- und Oberschule.

Alle Einrichtungen sind aktuell sehr gut, jedoch nicht voll ausgelastet.

Die Ausweisung kleinerer Baufelder wie hier vorliegend, ermöglicht die Nutzung der vorhandenen Strukturen in der Gemeinde und verursacht keine Nachfolgeinvestitionen für die Gemeinde.

Rechtskräftige Bauleitplanungen für Wohnbebauung im Gemeindegebiet Burkhardtsdorf sowie die Verwaltungsgemeinschaft Burkhardtsdorf – Gornsdorf - Auerbach:

Planart	Bezeichnung	Stand	Genehmigung LRA	Belegung
Burkhardtsdorf				
BPL	Wohngebiet „Westlich der Adorfer Straße“	In Kraft	22.03.1996	Voll belegt
VBP	Wohngebiet „Stammgut“	In Kraft	2011	Voll belegt
Eibenberg				
BPL	Wohngebiet „Am Geiersberg“	In Kraft	22.05.1998	2 reservierte Grundstücke Sonst voll belegt
BPL	Wohngebiet „Ortsteil Eibenberg“	In Kraft	22.04.1996	Voll belegt
Meinersdorf				
BBP	Wohngebiet „Am Skihang“	In Kraft	02.08.1996	1 Grundstück frei
Gornsdorf				
Keine Bauleitplanung vorliegend, keine erschlossenen Bauflächen vorhanden				
Auerbach				
Keine erschlossenen Bauflächen vorhanden				

Die 3 Gemeinden verfügen jeweils über eine eigene Infrastruktur.

In allen 3 Gemeinden gibt es vereinzelte private Baugrundstücke, welche als Baulücken mit und ohne Bebauung gezählt werden könnten. Die tatsächliche Bereitstellung als Bauland obliegt

jedoch den privaten Eigentümern und entzieht sich der Einflussnahme durch die Verwaltungsgemeinschaft.

Die Verwaltungsgemeinschaft erarbeitet aktuell ein regionales Entwicklungskonzept, welches Basis für den Flächennutzungsplan bildet.

Teil II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Planinhalt

4.1 Art der Baulichen Nutzung

Der Planungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig. Größe und Lage des Standortes sind für die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht geeignet.

Im Planbereich befinden sich bereits 5 Eigenheime, die angrenzende Wohnbebauung am Stammgut besteht ebenfalls aus Eigenheimen. Die Nachverdichtung soll sich dieser Struktur anpassen.

Auf dem Flurstück 359-41 betreibt der Eigentümer einen Gebrauchtwagenhandel nebst Kfz-Werkstatt als Gewerbebetrieb. Dieser Betrieb kann als Bestand weiterhin im Wohngebiet verbleiben und unterliegt insofern dem Bestandsschutz.

Die Ansiedlung von Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen) ist jedoch nicht erwünscht. Sowohl die Geometrie der vorhandenen als auch geplanten Erschließungsstraße als auch die vorhanden und geplante Bebauungsdichte sind auf Wohnnutzungen mit den damit einhergehenden Frequentierungen und Immissionen ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt mit 0,4 (als Höchstmaß) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 (als Höchstmaß). Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei als Höchstmaß festgelegt.

Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in direkter Nachbarschaft, sodass keine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes entsteht.

4.3 Bauweise

Die Bebauung wird als offene Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude sind innerhalb der Baufenster mit seitlichem Abstand zu errichten.

Für die Bebauung an der Oberen Hauptstraße wird die Richtung des Hauptdachfirstes parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungspfeilen vorgeschrieben.

Damit wird der ortsbildprägenden, traufständigen Struktur entlang der Hauptstraße Rechnung getragen.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Lage und Länge der Planstraßen 1 und 2 lassen keine Parkierung im öffentlichen Verkehrsraum zu. Deshalb sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen und zu errichten. Nebenanlagen, Carports und Garagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB sind außerhalb der Baufenster unzulässig. Dies erfolgt insbesondere in Hinblick auf die angrenzende Grünzäsur, die Baufelder wurden grundstücksübergreifend angelegt, um hier genügend Raum zu geben.

4.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist verkehrstechnisch durch 2 Planstraßen erschlossen. Die Planstraße 1 bindet den unteren Teil des Plangebietes direkt auf die Obere Hauptstraße (B180) auf. Dieser Anschluss besteht bereits für den Hausbestand im Plangebiet. Die Planstraße 2 bindet auf die vorhandene Erschließungsstraße hinter dem Wohngebiet „Stammgut“ auf. Dieser Anschluss besteht bereits für den Hausbestand im Plangebiet.

Die Planstraßen sind als eine Anliegerstraße in der Bauklasse 5 auszubauen. Beide Planstraßen enden als Sackgasse in einem Wendebereich nach RAS06, dieser ist als Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00m Länge herzustellen.

Die Größe des Baugebietes lässt kein erhöhtes Verkehrsaufkommen für die vorhandene und neu zu schaffende Erschließungsstraße erwarten. Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Dies betrifft auch den zu erwartenden Besucherverkehr. Die Parkierung im Straßenbereich ist durch entsprechende Beschilderung generell auszuschließen.

4.6 Versorgungsflächen / Leitungsrechtsflächen

Für die Erschließung der Baugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsmedien ist die Ausweisung von entsprechenden Verlege-Korridoren als Leitungsrechtsflächen notwendig. Diese Flächen sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Des Weiteren wird für die Häuser an der Planstraße 1 eine Versorgungsfläche für die zentrale Aufstellung der Müllbehältnisse an den Entsorgungstagen ausgewiesen. Die privaten Mülltonnen sind durch die Grundstückseigentümer an den Sammelpunkt zur Abholung zu transportieren.

Analog wird für die Häuser an der Planstraße 2 eine Versorgungsfläche für die zentrale Aufstellung der Müllbehältnisse an den Entsorgungstagen ausgewiesen.

Die zentrale Abholung durch die Entsorgungsbetriebe verringert die Belastung auf den Anliegerstraßen und trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Direkt an der Oberen Hauptstraße (B180) befindet sich eine Versorgungsfläche im Eigentum der Energieversorgung mit einer Trafostation im Bestand.

4.7 Grünflächen

Der Baumbestand an der nord-östlichen Gebietsgrenze ist zu erhalten, die ausgewiesene Grünfläche ist zu erhalten und zu pflegen.

Im Anschluss an die Planstraße 1 befindet sich der Gewässerschonstreifen im Eigentum der Gemeinde, sodass Pflege und Erhalt des Gehölzbestandes sowie der naturnahen Uferpflanzen gewährleistet ist. Des Weiteren können der Bachlauf nebst Übergabebauwerk zur Bachverrohrung seitens der Gemeinde gepflegt/instandgehalten werden.

Im übrigen Plangebiet befindet sich der Gewässerschonstreifen nebst festgesetzten Bereichen zur Pflege und zum Erhalt der Grünflächen in privatem Besitz.

Pro Grundstück ist mindestens ein Baum 1.Ordnung nach Artenliste zu pflanzen.

Für die vorhandenen Wohnhäuser ist die Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen ebenfalls bindend, jedoch können bereits vorhandene Gehölze gemäß Artenliste angerechnet werden.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gestaltung von Grünanlagen dient der landschaftsgestalterischen Einordnung und der Gestaltung des Wohngebietes. Dabei wird zum einen ein Ausgleich für geplante Flächenversiegelungen geschaffen und zum anderen eine Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet erreicht.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Pflanzgeboten zum Anpflanzen von Bäumen sind Bäume I. Ordnung (großkronige, mittelkronige Bäume) laut Artenliste vorzusehen. Die Bäume I. Ordnung sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 -16 cm einzusetzen.

Die Artenliste wurde auf Grund der Hinweise der Naturschutzverbände nochmals überarbeitet und durch ufertypische Gehölze ersetzt.

Durch eine gezielte Bepflanzung mit Weiden und Schwarz-Erlen wird die vorhandene Gehölzstruktur auf der dem Baugebiet abgewandten Uferseite ergänzt/unterstützt. In Anlehnung an sogenannte Bruchwälder verfügt der naturnahe Bachlauf über ähnliche Eigenschaften und Aufgaben im Naturraum.

Erlen-Brüche spielen eine große Rolle im natürlichen Hochwasserschutz indem sie die Flussgeschwindigkeit verringern und eine höhere Wasserspeicherfähigkeit als andere Pflanzengesellschaften besitzen.

Erlenbrüche sind natürliche, stark vom Rückgang bedrohte Biotoptypen an naturnahen Flüssen und Bächen des Erzgebirges.

Für alle Pflanzungen gilt die folgende Artenliste:

Grundstücke am Bachlauf (Wassergrundstücke):

Bäume 1. Ordnung

Weiden (Sal-, Trauer-, Bruch-)

Salix caprea, Salix sepulcralis, Salix fragilis

Schwarzerlen

Alnus glutinosa

Grundstücke ohne Bachlauf

Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn

Acer plantanoides

Stiel-Eiche

Quercus robur

Winter-Linde

Tilia cordata

Der am Bachlauf vorhandene alte Baumbestand besteht aus Erlen, Eichen, Eschen und vereinzelt Lärchen, sodass die Neupflanzungen sich in diese Gehölzgruppen eingliedern.

Die nördliche Abgrenzung zum Landschaftsraum wurde mit Linden, Eichen, Ebereschen, Weiden und Traubenkirchen hergestellt.

4.8 Wasserflächen

Gemäß Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) §24 (2) ist ein 5m breiter Gewässerrandstreifen von der Bebauung freizuhalten und nach §38 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu unterhalten. Abweichend von § 38 (4) WHG ist auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, grundsätzlich verboten.

Die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Ufer gilt die zwischen der Uferlinie und der Böschungsoberkante liegende Landfläche.

An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen (auch Gewässerschonstreifen) an. Die Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG erhalten oder gepflegt werden.

Bei einer fachlichen Vor-Ortbegehung (BUND) des gesamten Bachlaufes ausgehend von der Quelle unterhalb des Eisenweges bis zur momentan geplanten Grenze des geplanten Bebauungsgebietes sowie stichpunktartige Kontrollen innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes konnten folgende Arten festgestellt werden:

Alant – Distel (*Cirsium helenioides*)

Gemeiner Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*)

Simsen (u.a. *Scirpus sylvaticus*)

Sumpfdotterblumen (*Caltha palustris*)

Wiesenschaum-Kraut (*Cardamine pratensis*) Nicht näher bestimmte Binsen und Seggen

Vor allem in den flachauslaufenden Teilen des Seitenarmes im mittleren Bereich und in der Talsohle (innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes) konnten diese feuchtigkeitsanzeigenden Pflanzen auch außerhalb der 5m Schutzzone festgestellt werden.

Aufgrund der natürlichen Beschaffenheit haben diese lehmig-tonigen Böden eine hohe Wasserspeicherfähigkeit, die es zum einen im Sinne des Hochwasserschutzes und zum anderen auf Grund ihrer besonderen Pflanzengesellschaften zu erhalten gilt.

Der Bachlauf („Stammgutgrundwasser“) ist ein Gewässer II. Ordnung und obliegt somit als Gewässer der Hoheit der Gemeinde Burkhardtsdorf. Der Zugang zum Gewässer ist der Gemeinde und ihren Beauftragten - nach Ankündigung - zu ermöglichen.

4.9 Flächenbilanz des Plangebietes

Die Ermittlung der Flächen erfolgte durch Messung auf der Plangrundlage. Alle Werte wurden auf voll Quadratmeter gerundet.

Bezeichnung		Fläche	
1. Art der Baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	11.222	m ²
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Fläche innerhalb Baugrenze	6.791	m ²
6. Verkehrsflächen	Planstraße 1	664	m ²
	Planstraße 2	866	m ²
7. Flächen für Versorgungsanlagen	Elt /Trafohaus	15	m ²
	Zentraler Standplatz Entsorgung	15	m ²
	Zentraler Standplatz Entsorgung	50	m ²
	Leitungsrechtsflächen	Versorgungskorridor 1	181
	Versorgungskorridor 2	88	m ²
	Versorgungskorridor 3	53	m ²
9. Grünflächen		4.039	m ²
10. Wasserflächen		2.463	m ²
11. Denkmalschutz		58	m ²
12. Räumlicher Geltungsbereich		16.870	m ²

4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden 2 Einschränkungen zu Dachaufbauten und zur Dachfarbe vorgenommen.

Hier spielt die Gestaltung der vorhandenen Bebauung bzw. der seitens der Gemeinde gewünschten Gestaltung der Dachflächen eine Rolle. Dachaufbauten wie Gauben sollen demnach 1m von der Außenseite Ortsgang eingerückt werden. Für die Dachform erfolgt die Festsetzung von Satteldächern mit einer ortstypischen Dachneigung zwischen 38° und 48°, die Errichtung von Flachdächern wird jedoch ebenfalls erlaubt, da in unmittelbarer Nachbarschaft bereits moderne Wohnhäuser mit Flachdach errichtet wurden.

Die Dachfarben werden mit schiefer- oder anthrazit- bzw. dunkelgrauer Farbgebung gestattet.

Für die Gestaltung der Fassaden wird vorrangig eine Putzstruktur in heller Tönung vorgeschrieben, diese kann ergänzt werden durch Teilflächen in Holzschalung oder Natursteinverblendung.

Bezüglich der Gestaltung der Grundstücke wird auf die erwünscht hohe Wasseraufnahmefähigkeit verwiesen. Insbesondere sind Stellflächen, Einfahrten und Zuwegungen wasserdurchlässig auszubilden.

4.11 Festsetzungen des Denkmalschutzes

Die Böschungsmauer an der Oberen Hauptstraße zum Flurstück 359/39 ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Veränderungen an der Anlage bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Prüfung und Genehmigung. Weitere zu beachtende Belange des Denkmalschutzes sind in der Begründung unter Punkt. 7.6 vermerkt.

5. Erschließung der Medien

5.1 Abwasserentsorgung

Die vorhandenen Wohnhäuser verfügen über eine gemeinsam betriebene Kleinkläranlage, das gereinigte Abwasser wird in die Vorflut (Zwönitz) eingeleitet.

Für die Anbindung an die zentrale Abwasserbehandlung wurden seitens des Entsorgungsträgers angeboten, den vorhandenen Schacht auf der Oberen Hauptstraße (B180) zu nutzen. Dieser Schacht stellt den Endpunkt der vorhandenen Abwasserleitung dar, diese wird als Mischwasserleitung betrieben und bindet in die zentrale Kläranlage Burkhardtsdorf ein.

Für die Erschließung des Baugebietes wird die Verlängerung des Kanals im Bereich des Gehweges vorgesehen, die Einbindung auf das Plangebiet erfolgt in Höhe der vorhandenen Zufahrt.

Die Abwasserleitungen der vorhandenen Wohnhäuser können oberhalb der alten Kläranlage umgebunden werden.

Für die neue Wohnbebauung erfolgt die Verlegung der Abwasserleitungen im Trennsystem in der vorgesehenen Verkehrsfläche bzw. in den vorgesehenen Versorgungstreifen.

Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt, das Regenwasser wird der Vorflut (Zwönitz) unter Benutzung der vorhandenen Straßenquerung zugeführt.

Der Anbindepunkt wurde im Erschließungs-Plan kenntlich gemacht.

Gemäß § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Errichtung innerörtlicher Abwasserkanäle (Erschließung des geplanten Wohnungsbaustandortes im Trennsystem) beim Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Die geplante Ableitung des gesammelten Niederschlagwassers über den Regenwasserkanal in das Gewässer Zwönitz ist nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Das Wasserrecht ist beim Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde zur Entscheidung unter Vorlage der Genehmigungsplanung rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

5.2 Versorgung mit Strom

Das Trafohaus ist der Anbindepunkt für die neuen Wohngebäude.

Für die neue Wohnbebauung im unteren Bereich erfolgt die Verlegung der Stromleitungen in der vorgesehenen Verkehrsfläche Planstraße 1.

Für die Erschließung der oberen Bebauung erfolgt die Anbindung über das bestehende Leitungsnetz sowie anschließend in der Planstraße 2.

Die vorhandenen Wohnhäuser sind über eine Freileitung mit anschließender Erdverlegung vom vorh. Trafohaus aus angeschlossen. Die Hausanschlüsse bleiben erhalten und bedürfen keiner Änderung.

Die Freileitung ist umzuverlegen bzw. durch ein Erdkabel zu ersetzen.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass sich im Plangebiet eine 10kV Stromleitung als Erdkabel befindet. Die Umverlegung ist für die Neuerrichtung der Gebäude nicht erforderlich. Die Einschätzung hierzu obliegt insofern dem Versorgungsträger. Eine parallele Verlegung des Erdkabels zu den 5 vorhandenen Wohnhäusern wäre denkbar.

Der Anbindepunkt wurde im Erschließungs-Plan kenntlich gemacht, sowie eine Ortsbegehung mit dem Erschließungsträger durchgeführt.

5.3 Versorgung mit Wasser / Löschwasserbereitstellung

Der Standort wird über das öffentliche Trinkwassernetz versorgt.

Die vorhandenen Wohnhäuser werden über eine gemeinsame Leitung versorgt. Die Hausanschlüsse bleiben erhalten und bedürfen keiner Änderung.

Für die neue Wohnbebauung erfolgt die Verlegung der Trinkwasserleitungen in der vorgesehenen Verkehrsfläche bzw. in den vorgesehenen Versorgungstreifen.

Die Versorgung des Planbereiches erfolgt nach Vorabstimmung mit dem RZV in 2 Teilbereichen: Der untere Teil des Plangebietes sowie 4 Bestandshäuser werden über eine neu in der Planstraße 1 zu verlegenden Leitung versorgt.

Das obere Plangebiet wird über eine Leitungsverlängerung des Bestandes im „Stammgutweg“ sowie eine Fortführung der Leitungen in der Planstraße 2 versorgt.

Am Ende der Leitung wird der Einbau eines Endhydranten DN 80 vorgesehen.

Der Anbindepunkt und die Umbindepunkte wurden im Erschließungs-Plan kenntlich gemacht.

Im Zuge der Abfrage des Leitungsbestandes sowie der möglichen Anbindung wurde auch die Bereitstellung mit Löschwasser erfragt.

Die Löschwasserbereitstellung wurde mit 50m³/h bestätigt. Für die Wohnbebauung wird von einem Bedarf von 48m³/h ausgegangen.

Die Gebietsversorgung ist somit gesichert.

5.4 Versorgung mit Gas

Das Plangebiet ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

Für die neue Wohnbebauung erfolgt die Verlegung der Gasleitungen in der vorgesehenen Verkehrsfläche bzw. in den vorgesehenen Versorgungstreifen.

Der Anschluss der bestehenden Bebauung ist hierbei nicht vorgesehen, jedoch möglich. Der Anbindepunkt wurde im Erschließungs-Plan kenntlich gemacht.

5.5 Versorgung mit Telekommunikation

Die vorhandene Wohnbebauung ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Es erfolgt keine Änderung.

Für die neue Wohnbebauung erfolgt die Verlegung der Telekommunikationsleitungen in der vorgesehenen Verkehrsfläche bzw. als Freileitung. Die Anbindepunkte sind noch abzustimmen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege

Der Plan wird nach § 13a des Baugesetzbuches als Bebauungsplan der Innenentwicklung in vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) aufgestellt.

Das Plangebiet wurde eingehend hinsichtlich möglicher Umweltbelange geprüft. Es wurden bei den Begehungen vom Planer, vom Eigentümer und der Gemeindeverwaltung keine schützenswerte Arten in Flora und Fauna gesichtet.

Bei einer fachlichen Vor-Ortbegehung (seitens des BUND) des gesamten Bachlaufes ausgehend von der Quelle unterhalb des Eisenweges bis zur momentan geplanten Grenze des geplanten Bebauungsgebietes sowie stichpunktartige Kontrollen innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes konnten folgende Arten festgestellt werden.

Alant – Distel (*Cirsium helenioides*)

Gemeiner Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*)

Simsen (u.a. *Scirpus sylvaticus*)

Sumpfdotterblumen (*Caltha palustris*)

Wiesenschaum-Kraut (*Cardamine pratensis*) sowie nicht näher bestimmte Binsen und Seggen.

Vor allem in den flachauslaufenden Teilen des Seitenarmes im mittleren Bereich und in der Talsohle (innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes) konnten diese feuchtigkeitsanzeigenden Pflanzen auch außerhalb der 5m Schutzzone festgestellt werden.

Aufgrund der natürlichen Beschaffenheit haben diese lehmig-tonigen Böden eine hohe Wasserspeicherfähigkeit, die es zum einen im Sinne des Hochwasserschutzes und zum anderen auf Grund ihrer besonderen Pflanzengesellschaften zu erhalten gilt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind auf Grund des hohen Nährstoffeintrages durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine geschützten Pflanzenarten auf diesen Flächen zu finden. Die jetzt vorkommenden oben beschriebenen Pflanzengesellschaften lassen aber auf ein hohes Entwicklungspotential schließen.

Ebenfalls wurden Eisvögel (rote Liste Deutschland) am gesamten Bachlauf häufig beobachtet, Bruten konnten nicht nachgewiesen werden. Wahrscheinlich werden die Teiche oberhalb des Gebietes auch zur Nahrungssuche genutzt.

Der Bachlauf („Stammgutgrundwasser“) setzt sich nordwestlich des Baugebietes mit begleitendem Laubbaumbestand fort und stellt mit diesem einen zusammenhängenden Naturraum dar. Dieses Gebiet ist Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz im Regionalplan gekennzeichnet.

Die Ausweisung des Gewässerschutzstreifens nebst Grünfläche mit Baumbestand trägt der Erhaltung der Flora und Fauna des Gebietes Rechnung und dient als Fortsetzung für das o.g. Vorranggebiet.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist bereits mit 5 Häusern bebaut und durch die vorgenommene Grundstücksaufteilung zerschnitten. Ca. 50% der unbebauten Flächen werden als hausnahe Gärten bewirtschaftet.

Hinsichtlich der neu zu versiegelnden Flächen wurde für jedes Gebäude eine Ersatzpflanzung in Form eines Laubbaumes 1. Ordnung als Hochstamm festgesetzt. Das Hauptaugenmerk der Planung der Grünflächen zielt auf die Pflege und den Erhalt des Gewässerschon- und Grünstreifens ab.

Die Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft ist bereits als durchgängiger Gehölzstreifen vorhanden und bedarf keiner weiteren Maßnahmen. Dieser Baum- und Strauchbewuchs wurde mit der Realisierung des Wohngebietes „Westlich der Adorfer Straße“ angelegt und ist vollständig geschlossen.

6.2. Arbeitsschritte gemäß Handlungsempfehlung zur Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, als eines der Kernstücke des modernen Naturschutzrechtes, stellt ein flächendeckendes Instrumentarium dar und dient somit auch dem Schutz der sogenannten Normallandschaft. Der »Status quo« von Natur und Landschaft soll sich nicht verschlechtern, d.h. die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft z.B. durch Infrastrukturmaßnahmen oder bergbauliche Vorhaben ist auf das, für die Realisierung des Vorhabens zwingend erforderliche Maß zu beschränken (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Soweit sich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vermeiden lassen, ist der Vorhabensträger zum Schadenersatz, d.h. zum Ausgleich und/oder Ersatz der Beeinträchtigungen durch räumlich und funktional geeignete Naturschutzmaßnahmen verpflichtet (Verursacherprinzip, Kompensationsgebot).

Die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen soll zu einer Optimierung des Vollzuges der Eingriffsregelung in Sachsen beitragen, indem die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und die Ableitung des Kompensationsbedarfes vereinheitlicht, wo möglich vereinfacht und insgesamt nachvollziehbarer gestaltet wird.

Arbeitsschritt 1

AS 1 Abstimmung des Untersuchungsrahmens mit Abgrenzung des Untersuchungsraumes. Wirkfaktorenanalyse und Methodenwahl

Beim Bauvorhaben handelt es sich um die städtebauliche Einordnung von insgesamt 10 neu zu errichtenden Eigenheimen wobei sich im Plangebiet bereits 5 Eigenheime in lockerer Verteilung befinden.

Die zu überplanende Fläche befindet sich zwischen vorhandener Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Infrastruktur mit erschlossen, innerhalb des Plangebietes erfolgt hierbei die Erneuerung der Medien und der Ausbau von 2 Stichstraßen nebst Wendefläche.

Mit der Realisierung des Baugebietes „Westlich der Adorfer Straße“ wurde oberhalb des Plangebietes eine mehrreihige Baupflanzung zur Abgrenzung des Siedlungsbereiches zum Naturraum angelegt.

Der Bereich des Bachlaufes ist im Plan als Grünfläche mit wasserrechtlicher Festsetzung (Gewässerrandstreifen) sowie als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt.

Angrenzende Flächen außerhalb des Gewässerrandstreifens werden durch diese Festsetzungen ebenfalls mit überplant.

Diese geschützten Bereiche erfahren demzufolge keine Veränderung und werden aus der folgenden Betrachtung ausgeklammert.

Ebenso erfahren die bereits bebauten Grundstücke keine Veränderung und werden aus der Betrachtung herausgelassen.

Die (übrigen) bisher unbebauten Grundstücke/Grundstücksteile werden zu ca. 50% von den angrenzenden Eigenheimbesitzern als hausnahe Gartengrundstücke genutzt.
Die verbleibenden 50% sind naturnahe Wiesen mit extensiver Nutzung.

Werte und Funktionen mit besonderer Bedeutung sind (für diese Bereiche) nicht betroffen, es liegt ein Einfachfall vor und somit wird auf die gutachterliche Darlegung verzichtet.

Der Untersuchungsraum wird auf die Plangrundstücke mit Festsetzung als Wohngebiet und Verkehrsflächen beschränkt, der gesamte unveränderte Bestand jedoch ausgeklammert.

Der Untersuchungsraum erstreckt sich somit auf eine Fläche von rund 7.668 qm.

Es erfolgt eine einfache Eingriffs- Ausgleichs-Gegenüberstellung mit zugrundeliegender reduzierter Erfassung. (Biotopwertverfahren mit Vorher-Nachher-Vergleich)

Arbeitsschritt 2

AS 2 Erfassung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum befinden sich intensiv und extensiv genutzte Grünflächen.

Flächenbilanz:

Flurstück	Fläche	Ist-Zustand
359-39	2058,0 qm	Hausnahe Gartennutzung (intensiv)
359-39	3516,0 qm	naturnahe Wiese, extensive Nutzung
359-39	563,0 qm	Brachfläche (aufgelassener Garten)
359-39	310,0 qm	Straße, landw. Weg
359-39	170,0 qm	3-Kammer-Klärgrube
789-2	626,0 qm	naturnahe Wiese, extensive Nutzung
782	425,0 qm	Straße, landw. Weg
Summe	7668,0 qm	



Flächendarstellung

Es liegen keine Hinweise auf die Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen mit besonderer Bedeutung vor, daher erfolgt die Erfassung und Bewertung auf Grundlage der Biotoptypenkartierung.

In der 5-stufigen ordinalen Bewertungsklasse wird dem Gelände nur geringe Bedeutung beigemessen und der Biotopwert somit auf 0-6 festgesetzt.

Arbeitsschritt 3

AS 3 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit (und Funktionsfähigkeit⁶) des Naturhaushaltes durch die geplanten Eingriffe

Der Verlust oder die Minderung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bzw. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind auf den vom Eingriff unmittelbar und/oder mittelbar erheblich beeinträchtigten Flächen zu ermitteln.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden, ist striktes Recht. Ein Eingriff ist unzulässig, wenn vermeidbare erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen nicht unterlassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG).

Bei den zu versiegelnden oder zu überbauenden Flächen ist von einem vollständigen Funktionsverlust auszugehen.

Die verbleibenden Freiflächen hingegen erfahren eine Funktionswandlung.

Die überbaubare Fläche wird in der Bauleitplanung mit einer GRZ von maximal 0,4 festgesetzt.

Flächenbilanz:

Flurstück	Fläche	überbaubare Fläche (Funktionsverlust)	zu begrünende Fläche (Funktionswandel)
359-39	2058,0 qm	823,2 qm	1234,8 qm
359-39	3516,0 qm	1406,4 qm	2109,6 qm
359-39	563,0 qm	225,2 qm	337,8 qm
359-39	310,0 qm	124,0 qm	186,0 qm
359-32	170,0 qm	68,0 qm	102,0 qm
789-2	626,0 qm	250,4 qm	375,6 qm
782	425,0 qm	170,0 qm	255,0 qm
Summen:	7668,0 qm	3067,2 qm	4600,8 qm

Arbeitsschritt 4

AS 4 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Mit der Festsetzung der maximalen GRZ erfolgt eine Regulierung zum Funktionsverlust. Vermeidbar ist dieser Verlust nicht.

Das festgesetzte Höchstmaß der GRZ ist für Einzelhausstandorte ein üblicher Wert.

Arbeitsschritt 5

AS 5 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Der Umfang der Wertminderung kann bei direkter Inanspruchnahme anhand der Differenz zwischen Ausgangswert (Vor-Eingriff) und Zustandswert (Nach-Eingriff) der Biotoptypen auf den vom Eingriff betroffenen Fläche(n) dargestellt werden. Dieser Vorher-Nachher-Vergleich, der eine differenzierte Wirkungsprognose ersetzt, ist als Konvention in den Regelfällen der Eingriffsregelung akzeptiert.

Der erforderliche Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen ist erreicht, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben bzw. diese auf ein unerhebliches Maß gesenkt sind. Von einer Ausgleichbarkeit kann nur ausgegangen werden, wenn die gleichartige Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen in einem Zeitraum von 25 Jahren erreicht werden kann. Als Ausgleich für das Landschaftsbild ist neben der landschaftsgerechten Wiederherstellung auch eine landschaftsgerechte Neugestaltung möglich. Ausgleichsmaßnahmen können nur als solche anerkannt werden, wenn sie auf Flächen vorgesehen sind, auf denen sie nicht wiederum durch (z.B. betriebsbedingte) Wirkungen des Eingriffsvorhabens in ihrem Wert gemindert werden.

Fläche vor dem Eingriff

Bewertung nach Biotoptypenliste:

Intensiv genutztes Dauergrünland, frischer Standort (41 300 Intensivgrünland)
Biotopwert 10 Ausgleichbarkeit A

Grünland, frischer Standort (41 200 extensiv)
Biotopwert 25 Ausgleichbarkeit A

Ablassecken/Güllegruben (96350)
Biotopwert 0 Ausgleichbarkeit A

Arbeitsschritt 6

AS 6 Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Fläche nach dem Eingriff

Bewertung nach Biotoptypenliste:

Siedlungsgebiet (91 300 Wohngebiet, ländlich geprägt)
Biotopwert 7 Planungswert 7

Verkehrsflächen (95 100 Straße (voll versiegelt))
Biotopwert 0 Planungswert 0

Arbeitsschritt 7

AS 7 Gegenüberstellung / Bilanzierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Formblatt I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

FE-Nr.	Code	Biotoptyp v. Eingriff		Code	Biotoptyp n. Eingriff		Fläche (qm)	Wertminderung	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf
		Ausgangswert			Zustandswert	Differenz				
FE 1	41200 Grünland (extensiv)	25	91 300	Wohngebiet	7	18	3612	65016 A		65016
FE 2	41200 Grünland (extensiv)	25	95100	Straße (voll versiegelt)	0	25	530	13250 A		13250
FE 3	41300 Grünland (intensiv)	10	91 300	Wohngebiet	7	3	2058	6174 A		6174
FE 4	41 300 Grünland (intensiv)	10	95100	Straße (voll versiegelt)	0	10	157	1570 A		1570
FE 5	95100 Straße (teilversiegelt)	2	95 100	Straße (voll versiegelt)	0	2	425	850 A		850
FE 6	95100 Straße (teilversiegelt)	2	95 100	Straße (voll versiegelt)	0	2	310	620 A		620
FE 7	96350 Abfallstelle Güllebecke	0	91 300	Wohngebiet	7	-7	563	-3941 A		-3941
								WE (gesamt)		83539

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ist festzustellen, dass sich ein ausgleichbare Wertminderung von 83539 WE ergibt. Für diese Differenz wird ein kompletter Ausgleich im Untersuchungsraum nicht für möglich erachtet.

Kompensation durch Entsiegelung (Ersatz)

Die Gemeinde Burkhardtsdorf sieht für die Kompensation eine Entsiegelung im Gemeindegebiet vor.

Hiefür werden die aufgelassenen Wochenendhausgrundstücke in Kemtau, Gelenauer Str. vollständig rückgebaut und renaturiert.

Dies betrifft die Flurstücke

131/14 = 564 m²

131/15 = 860 m²

131/16 = 567 m²

131/23 = 802 m²

131/25 = 498 m²

mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 3291 qm.

Nr.	2 Fläche in m ²	3 Ausgangswert	4 Punktwert Entsiegelung	5 Punktwert Sukzession	6 Wertgewinn
I	zu entsiegelnd gesamt	3291			
	davon Gebäude	250	0	4	4000
	Restfläche	3041	2	4	24328
	7 Fläche in m ²	8 Wertgewinn (6)	9 Bonusfaktor LB	10 Wertgewinn LB	
II	Zusatz Landschaftsbild	3291	28328	1,5	42492
	6+10				
III	Wertsteigerung gesamt	70820			

Kompensation durch Anpflanzungen (Ausgleich)

Code	Biotoptyp nach Eingriff	Planungswert	Anzahl	Fläche in qm	Wertsteigerung
64 Einzelbaum		22	10	100	22000

Mit einer Kompensation durch Entsiegelung auf den genannten Grundstücken mit einem Wert von 70820 WE und einer Kompensation durch Anpflanzung mit einem Wert von 22000 WE wird insgesamt ein Ausgleichswert von 92820 WE erreicht.

Die Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen kann in einem Zeitraum von 25 Jahren erreicht werden.

Hinweise zu Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plan wird die Verpflichtung der Bauherren festgesetzt, pro Bau-Grundstück jeweils einen Baum 1. Ordnung zu pflanzen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen

stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Genehmigungsverfahren zu den Wohngebäuden:

Mit den zukünftigen Bauunterlagen ist seitens der Bauwerber ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan i.S. von § 9 abs.4 Nr. 14 DVOSächsBO einzureichen, welcher die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dokumentiert.

Einheimische Gehölze:

In Umsetzung der Vorgaben des § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete einer Genehmigung, da ab dem 01. März 2020 gebietseigene Gehölze der Arten a, b und c aus dem Vorkommensgebiet - 2: „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ – gemäß „Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft“ zu verwenden sind.

In Vorbereitung der Baumaßnahme ist daher sicherzustellen, dass gebietseigenes Material in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Erst bei nachgewiesener Nichtverfügbarkeit gebietsheimischer Gehölze kann einer Antragstellung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG stattgegeben werden. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölzen ist mittels Lieferschein und Zertifikat für gebietsheimisches Pflanzgut nachzuweisen. Die Vorlage dieser Unterlagen kann durch die zuständige Naturschutzbehörde ebenso verlangt werden wie die Beseitigung der ungenehmigt ausgebrachten nicht gebietsheimischen Pflanzen (vgl. § 40 Abs. 6 BNatSchG).

6.3 Soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Es sind keine wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gemeinde Burkhardtsdorf zu erwarten. Die ausgewiesenen Wohngrundstücke dienen der Innenentwicklung der Gemeinde und gliedern sich in die Gemeindestruktur ein. Im Baugebiet sollen vor allem ortsansässige Familien die Möglichkeit zur Entwicklung erhalten. Die vorhandene Infrastruktur in der Gemeinde ist hierfür geeignet und bedarf keiner Ergänzung oder Erweiterung.

Die neuen Wohnangebote dienen der Bindung junger Familien an den Ort, um hiermit auch einen Beitrag zur demographischen Entwicklung zu leisten. Insofern sind keine sozialen Veränderungen oder gar Nachteile zu erwarten.

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Ortszentrum, sodass die vorhandene Ortsstruktur mit der vorhandenen Infrastruktur dieser Aufgabe nachkommt.

Nach Prüfung der vorhandenen Infrastruktur in der Gemeinde Burkhardtsdorf hat die Verwaltung festgestellt, dass die Bedürfnisse des Wohngebietes abgedeckt werden können. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen und Investitionen nötig.

6.4 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über zwei bestehende Zufahrten, welche durch die Planstraße 1 und 2 verlängert werden.

Es handelt sich hierbei um Anliegerstraßen, welche durch einen Wendehammer nach RAS06 abgeschlossen werden.

Folgende Planungsgrundsätze sind bei den Bauplanungen zu Grunde zu legen:

- Die Einmündung vom Grundstück auf die Straße ist über einen abgesenkten Straßenbord anzuschließen. Der abgesenkte Straßenbord muss 3 cm aus der Fahrbahn herausstehen (§10 StVO, EAE 85 Punkt 5.2.1.11).

- Bei Einbau eines Gartentores ist dieses nach innen öffnend vorzusehen (§22(6) SächsStrG).
- Niederschlagswasser darf vom Grundstück nicht auf die Straße fließen können.

Für alle Arbeiten, die sich auf den öffentlichen Verkehrsraum von klassifizierten Straßen auswirken können, ist ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen nach § 45 StVO zu stellen. Dieser Antrag ist rechtzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor Baubeginn (bei unumgänglichen Vollsperrungen in der Regel 4 Wochen) einschließlich eines Beschilderungs- und Umleitungsplanes einzureichen.

Das umliegende Gebiet ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Der zusätzlich zu erwartende Verkehr wird als geringfügig eingeschätzt, da er sich auf 2 Planstraßen und somit 2 Zufahrten aufgliedert.

6.5 Monitoring

Unter Beachtung der Vorgaben des § 4c BauGB ist die Kontrollbehörde für die Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes immer die planende Kommune, hier die Gemeinde Burkhardtsdorf. Diesbezüglich ist ein Plan zum Monitoring zu erarbeiten, der u.a. die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen beachtet. Dabei sind die Vorgaben des § 10 Abs. 2 Satz 3 SächsÖkoVO zur Übermittlung der digitalen Daten zu den Funktionskontrollen für die festgesetzten Kompensationsflächen zu beachten.

7. Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Abfallrechtliche Hinweise

Die bei der Umsetzung des Vorhabens anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe des KrWG sowie den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsvorschriften

- zu vermeiden
- zur Wiederverwendung vorzubereiten
- zu recyceln
- anderweitig zu verwerten bzw. bei Nichtbestehen einer derartigen Möglichkeit ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für die Entsorgung von Abfällen sind die Bestimmungen der Satzung über die Abfallwirtschaft im Erzgebirgskreis zu beachten.

7.2 Bodenschutzrechtliche Hinweise / Hinweise Geologie

Gemäß § 1 BBodSchG sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen und insbesondere Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Deshalb sind insbesondere folgende Ziele des Bodenschutzes zu berücksichtigen:

- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
- Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne des § 1 BBodSchG soweit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder nach § 5 BBodSchG wiederherzustellen (Entsiegelung).

Der Verbleib des Bodens im überplanten Gebiet ist unter Vermeidung einer Vergeudung dem Abtransport vorzuziehen.

Erdaushub, welcher nicht als Baustoff im Rahmen des Vorhabens wiederverwertet wird, unterliegt außerdem den Bestimmungen des KrWG. Danach dürfen gemäß § 28 Abs. 1 KrWG Abfälle zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zur Erzgebirgsnordrandzone. Der Festgesteinsuntergrund wird entsprechend durch metamorphen schiefrigen, quarzstreifigen Phyllit der Frauenbachgruppe aus der Zeit des Ordoviziums gebildet. Im Südosten des Plangebietes können auch Tonschiefer der Phycodengruppe anstehen. An seiner Oberfläche liegt das Festgestein in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Über der Verwitterungszone werden teilweise gering mächtige, pleistozäne Soliflukionsdecken aus Hanglehm oder Hangschutt erwartet. Im Bereich der Bachaue treten über der Verwitterungszone fluviatile Talbildungen in Form von Auenlehm, Bachsand und Bachkies auf. Aufgrund der Geländevornutzung können oberflächlich lokal anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche geologische Schichtenfolge ersetzen oder überlagern.

In den Bachsanden und -kiesen ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, welches jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen unterliegt. An den Hangflanken ist in der rolligen Lockergesteinsüberdeckung mit oberflächennahem Grundwasser aus dem Zwischenabfluss zu rechnen. Dieser erfolgt entsprechend des morphologischen Gefälles in Richtung Vorfluter und unterliegt ebenfalls jahreszeitlichen Schwankungen.

Ein Teil des oberflächennahen Abflusses kann auch über hydraulisch wirksame Klüfte und Trennflächen gravitativ in tiefere Bereiche des Festgesteins, in den Kluftgrundwasserleiter abgeführt werden. Innerhalb des Festgesteins ist Grundwasser an hydraulisch wirksame Kluft- und Störungszonen gebunden.

Die oberflächlich natürlich anstehenden Lehme stellen aus hydrogeologischer Sicht Grundwassergeringleiter dar. Sie sind für Versickerungsvorhaben entsprechend ungünstig zu bewerten. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone mittels wasserdurchlässiger Beläge und teilversiegelter Flächen ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Anschnitt von Grundwasser oder Eingriffe, die das Grundwasser erreichen können, z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen stellen einen Benutzungstatbestand nach WHG dar und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

Für die planungssichere Errichtung von Neubauten empfehlen wir der Bauherrschaft eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN. Die dafür nötigen Baugrundbohrungen sind vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an diese Einrichtung zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz)..

7.3 Hinweise bezüglich Elektrosmog

Bei der Neuverlegung der Elektroleitungen (Zuführung zu den Grundstücken/Häusern) muss darauf geachtet werden, dass von diesen Versorgungsleitungen keine gesundheitlichen Belastungen durch elektrische/magnetische Felder für die Anwohner ausgehen. Auf die geänderte bauliche Situation sind diesbezüglich auch Fachplaner zu beteiligen.

7.4 Hinweise zu bestehenden Grenzmarken

Im Bereich des Planungsvorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend den Regelungen im § 6 Abs. 1 und 2 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) vom 29.01.2008, rechtsbereinigt mit Stand vom 14.07.2013

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.06.2013 (SächsGVBl. Nr. 9/2013, S. 482), in Verbindung mit der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVerm-KatGDVO) von 6. April 2011 (SächsGVBl. S. 271), besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen.

Sollte eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, ist das Erfordernis der Sicherung der Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten von der zuständigen Vermessungsbehörde zu prüfen.

Eine nach dieser Prüfung erforderliche Sicherung erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Die Punkte der geodätischen Grundlagenetze (Lage, Höhe, Schwere) sind ebenfalls nicht zu entfernen oder zu verändern. Dieser öffentliche Belang wird durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN, Postfach 10 02 44, 01072 Dresden) vertreten.

7.5 Hinweise natürliche Radioaktivität

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

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle.

7.6 Hinweise Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, zu melden. Fundstellen sind zwischenzeitlich vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Der Passus ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

Des Weiteren ist auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Der Beginn des Oberbodenabtrages ist mit einem Vorlauf von wenigstens vier Wochen mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen, um die archäologische Begutachtung der Fläche zu vereinbaren.

Auftretende archäologische Funde oder Befunde sind durch sachgerechte Ausgrabung zu bergen und zu dokumentieren.

7.7 Hinweis Immissionsschutz

Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen ist bei der Gebäudeplanung gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe zu beachten.

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017, (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch das Gesetz vom 27. Okt. 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Art. 9 124 v. 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert 02.04.2014 (SächsGVBl. Nr. 6, S. 234)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Regionalplan Südwestsachsen i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 V. v. 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451) zuletzt geändert d. Artikel 25 d.G.v. 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert d. Art. 2 d.G.v. 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen vom Juli 2003

Aufgestellt: 10.08.2017
Dipl.-Ing. K. Kircheis

Ausfertigung 01.03.2018

