

Teil C
Begründung zur Satzung
gem. § 2a und § 9 Abs. 9 und 10 BauGB

Bebauungsplan Sürßen I
Bebauungsplan gem. § 8 BauGB

Vorhaben	Erschließung Sürßen
Auftraggeber	Peter Griesbach Dorfplatz 2 01809 Dohna OT Borthen
Verfasser	GIP Grundwasser-Ingenieurbau-Planung GmbH Dresden Meraner Straße 10 01217 Dresden - Dr.-Ing. Uli Uhlig - Felix Neubert - Michael Kaltschmidt
Datum	23.02.2024 / 09.09.2024

Dr.-Ing. U. Uhlig
Geschäftsführer

Anschrift:
GIP Grundwasser-Ingenieurbau-Planung GmbH
Meraner Straße 10
01217 Dresden

Kontakt:
Tel.: 0351 - 40 50 630 / Fax.: 0351 - 40 50 639
www.gip-dresden.de / info@gipdresden.de

Bankverbindung 1:
Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE87 1203 0000 1020 0152 59
BIC: BYLADEM1001
Bankverbindung 2:
Sparkasse Meißen
IBAN: DE92 8505 5000 0500 0249 87
BIC: SOLADES1MEI

Handelsregister:
Amtsgericht Dresden, HRB 28040
USt-IdNr.: DE 267102338
Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Uli Uhlig
Dr.-Ing. habil. Thomas Luckner
Prokuristin:
Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Schubert

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Grundlagen der Bearbeitung	4
Abkürzungen	5
Anlagen	5
1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	6
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3 Planverfahren	7
4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen.....	7
5 Bestand und Nutzung der angrenzenden Bereiche	8
5.1 Topografie.....	8
5.2 Baugrund	8
5.3 Nutzung der angrenzenden Bereiche	9
5.4 Nutzungen im Plangebiet	9
5.5 Kaltluftentstehung	9
5.6 Ver- und Entsorgung	10
5.7 Verkehrstechnische Erschließung	15
6 Nachrichtliche Übernahmen.....	10
6.1 Denkmalschutz.....	10
6.1.1 Bodendenkmale	10
6.1.2 Baudenkmale	11
6.2 Wald.....	11
6.3 Gesetzlich geschützte Bäume	11
6.4 Munitionsfunde.....	11
6.5 Altlasten	11
6.6 Archäologie	11
7 Inhalt des Bebauungsplanes.....	12
7.1 Art der baulichen Nutzung - Städtebauliches Konzept.....	12
7.2 Maße der baulichen Nutzung	12
7.3 Bauweise	12

7.4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
7.5	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.6	Flächen und Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	13
7.7	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	14
7.8	Planungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
7.9	Naturschutz.....	14
8	Klimaschutz.....	15
9	Immissionsschutz	16
10	Hinweise für die weiterführende Planung und für den Bau	16
10.1	Bodendenkmale	16
10.2	Bodenschutz	17
10.3	Naturschutz.....	17
10.4	Munitionsfunde.....	17

Grundlagen der Bearbeitung

Öffentlich- rechtliche Verfahren

- [1] Stadt Dohna; 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal, wirksam seit 15. Dezember 2023

Rechtsgrundlagen

- [2] **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- [3] **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung
- [4] **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6) in der derzeit geltenden Fassung
- [5] **Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen** (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) i.d.F. vom 14. Dezember 2001
- [6] **Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in der derzeit geltenden Fassung
- [7] **Sächsischen Gemeindeordnung** (SächsGemO) vom 09. März 2018
- [8] **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- [9] **Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- [10] **Bundes - Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit geltenden Fassung
- [11] **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) Artikel 1 des Gesetzes vom
- [12] 17. 03.1998 (BGBl, I S, 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 in der derzeit geltenden Fassung
- [13] **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021** (BGBl. I S. 2598, 2716)
- [14] **Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL)** (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003, Fassung 2009
- [15] **Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfULG)** (Hrsg.): Biotoptypenliste Sachsen. Redaktionsschluss: 01.05.1994
- [16] **Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfULG)** (Hrsg.): Biotoptypenliste für Sachsen. Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege 2004, Autoren: Buder, W.; Uhlemann, S. unter Mitarbeit von Kröber, A., 2. Auflage, Redaktionsschluss: November 2003
- [17] **Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)** (Hrsg.): Biotoptypen, Rote Liste Sachsens. Autoren: Buder, W.; Uhlemann, S. 3. Auflage, Redaktionsschluss: 01.09.2010
- [18] **RASt 06 (2006)**: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
DGM	Digitales Geländemodell
FNP	Flächennutzungsplan
GOK	Geländeoberkante
KiTa	Kindertageseinrichtung
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Anlagen

- Anlage 1 Bohrprofile und Lage der Aufschlüsse im Plangebiet als Auszug aus dem Baugrundgutachten
- Anlage 2.1 Berechnung des Regenwasserrückhaltebeckens nach DWA-A 117 im Ist - Zustand
- Anlage 2.2 Berechnung des Regenwasserrückhaltebeckens nach DWA-A 117 im zukünftigen Zustand unter Berücksichtigung der zusätzlich angeschlossenen Flächen.

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Planungsanlass für den Bebauungsplan Sürßen I ist die Erschließung von 7 Grundstücken auf Grundlage des seit 15.12.2023 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal [1].

Das übergeordnete Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich aus dem in [1] definierten Leitbild:

*„Die Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal verfolgt das **zentrale Ziel**, unter Berücksichtigung der zu erwartenden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen **solide wirtschaftliche Grundlagen** zu schaffen, um als **Arbeits-, Wohn- und Freizeit-Standort** lokal, regional und überregional an Bedeutung zu gewinnen.“*

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung neuer Bauflächen im Außenbereich mit folgendem Ziel gem. [1]:

„Hier wird primär auf die Arrondierung der Siedlungskörper fokussiert. Aufgrund des prognostizierten Bauflächenbedarfs ist darüber hinaus die Darstellung von Erweiterungsflächen im Außenbereich notwendig. Der Bedarf entsteht dabei vorrangig durch die Innenentwicklung (prognostizierte Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Kopf sowie Anfragen ansässiger Unternehmen nach gewerblichen Erweiterungsflächen) und nachrangig durch den Zuwachs der Bevölkerung, welcher auf einer gesteigerten Geburtenrate und Zuwanderungen basiert.“

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche von ca. 9000 m² des Flurstückes 172 in der Gemarkung Sürßen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Sürßen.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind:

im Norden: die öffentlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 56/24 der Gemarkung Gorknitz (Obstplantage)

im Westen: die öffentlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 171 der Gemarkung Sürßen Obstplantage

im Süden: an die Kreisstraße 8768 sowie öffentlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 161 der Gemarkung Sürßen

im Osten: an die Kreisstraße K8768.

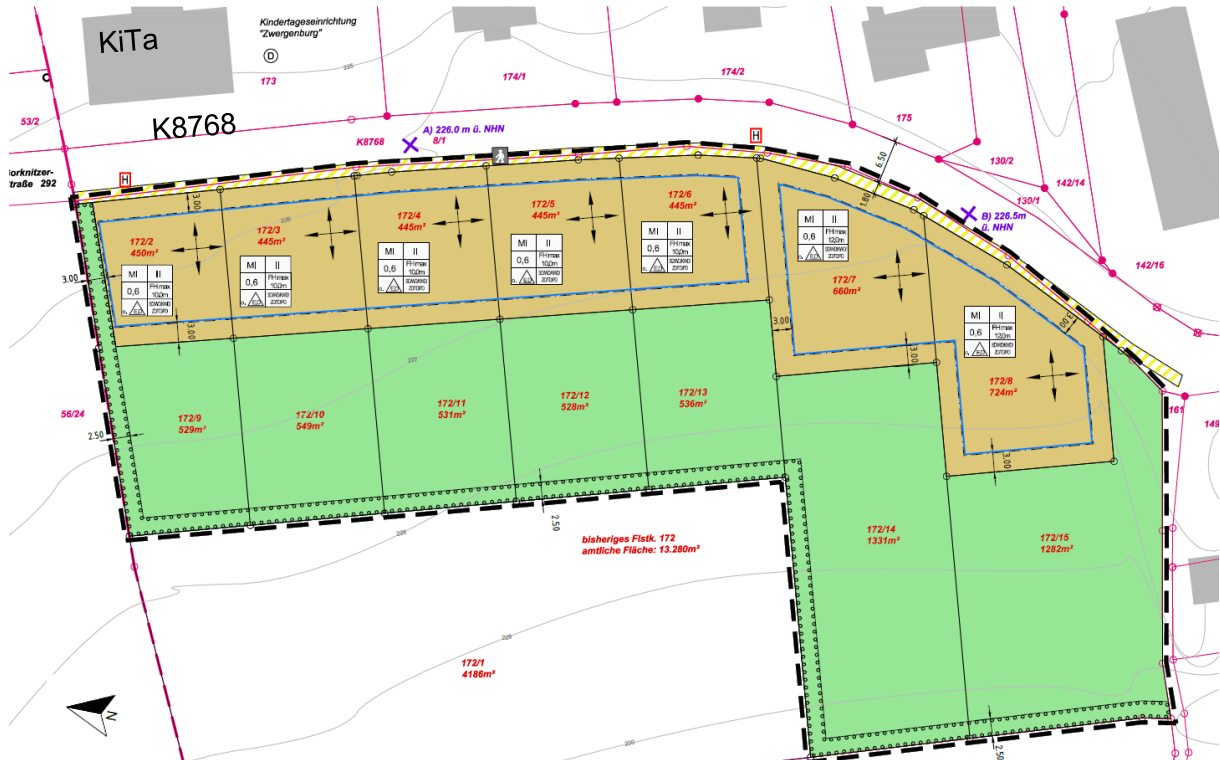


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Auszug aus Teil A)

3 Planverfahren

Das vorliegende Verfahren des Bebauungsplanes „Sürßen I“ erfolgt im Regelverfahren nach den Grundsätzen des § 8 BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Entwicklung der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal [1].

Dem Bebauungsplan liegt mit Teil D ein Umweltbericht gem. §2 Abs. 2a Satz 1 BauGB bei.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal [1] wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie auch die gesamte Ortslage Sürßen, als gemischte Baufläche ausgewiesen.

5 Bestand und Nutzung der angrenzenden Bereiche

5.1 Topografie

Das Plangebiet neigt sich von Ostrordosten nach Westsüdwesten um ca. 2 m. Im Bereich der Kreisstraße K8768 treten Höhen von 225 m NHN auf. Entlang der Straße erstreckte sich parallel zur Grenze des Plangebietes eine Böschung mit einem Höhenunterschied von 1,5 m an der südlichen Ecke, zur Mitte des Baufeldes ausläuft.



Abb. 2: südliche Grenze des Plangebietes mit Böschung von der Straße.

5.2 Baugrund

Für das Plangebiet wurden im Juli 2022 Baugrunduntersuchen durchgeführt. Das Baugrundgutachten liegt mit Datum vom 04.05.2023 vor. Im Ergebnis der durchgeführten Sondierungen ist der Baugrund durch folgende Schichtenfolge (Teufenangaben in u GOK) charakterisiert:

- bis zu 0,3 m mächtige Mutterbodenauflage
- bis ca. 3 m Schluff
- > ca. 3 m Ton

Die Bohrprofile der im Plangebiet abgeteufte Sondierungsbohrungen sind in Anlage 1 auszugsweise beigefügt.

Auf Grund der Baugrundverhältnisse wird für die Ausführung der Bodenplatte bzw. des Kellers eine Abdichtung W1.2-E oder W2.1-E erforderlich.

5.3 Nutzung der angrenzenden Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand der Ortslage Sürßen. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an eine Obstplantage an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße und straßenbegleitende einreihige Mischbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite an. Am nördlichen Ende des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Kindertageseinrichtung (KiTA).



Abb. 3: Blick von Norden auf das Plangebiet,

5.4 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil einer ausgedehnten Obstplantage und befindet sich am nördlichen Übergang der Ortslage Sürßen in die Ortslage Gorknitz, die beide überwiegend durch mit Mischbebauung geprägt sind.

5.5 Kaltluftentstehung

Bereits im Flächennutzungsplan wird zwischen den beiden entlang der K8768 ausgewiesenen Bebauungsgebieten eine Lücke gelassen (siehe Abb. 2). Diese dient einerseits der städtebaulichen Abgrenzung zwischen der Ortslage Sürßen und der Ortslage Gorknitz. Andererseits wird damit eine Schneise zur Kaltluftentstehung im Bereich des Sportplatzes

erhalten. Das Plangebiet ordnet sich so in die bereits bestehende Bebauung entlang der K8768 ein, dass damit die Kaltluftentstehung nicht negativ beeinflusst wird.

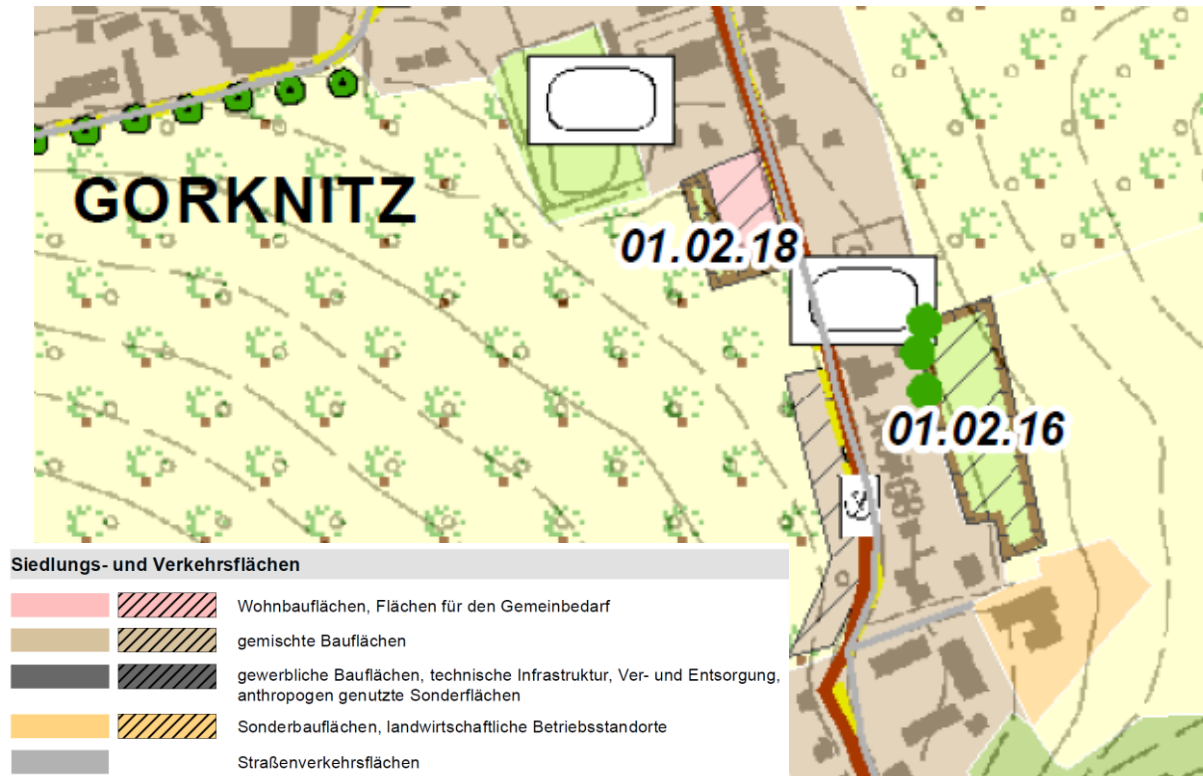


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (K.09) des Flächennutzungsplanes [1]

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz geregelt. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die Stadt Dohna.

Die Energieversorgung mit Strom und Gas ist im Plangebiet über bestehende Anlagen der SachsenEnergie AG gesichert.

Im Planungsbereich befinden sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG sowie Breitbandanbindung der SachsenEnergie AG mit Anschlusspunkt an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich ausnahmslos im Bereich der Kreisstraße. Die Anbindung an die Grundstücke erfolgt entweder durch direkte Abzweige oder durch Medienführung innerhalb des neu zu errichtenden öffentlichen Gehweges entlang des Plangebietes.

6 Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Denkmalschutz

6.1.1 Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

6.1.2 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Nordöstlichen Rand ist angrenzend auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine denkmalgeschützte ehemalig Schule, die heute als Kindertageseinrichtung genutzt wird. Die geplante Fläche liegt damit in direkter Sichtbeziehung zum diesem Einzeldenkmal. Die gegenüberliegenden zukünftigen Baugrundstücke (zukünftiges Flurstück 172/2 und 172/3) unterliegen dem Umgebungsschutz nach §12 Abs.2 SächsDSchG; deren äußere Gestaltung ist deshalb rechtzeitig, spätestens vor Baubeginn, mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

In einer Entfernung von ca. 200 m vom südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich der alte Dorfkern, der mit mehreren Einzeldenkmalen als Denkmalschutzgebiet „Rundling Sürßen“ ausgewiesen ist.

6.2 Wald

Waldflächen sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

6.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen sind keine geschützten Bäume vorhanden.

6.4 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

6.5 Altlasten

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen sind keine Altablagerungen, Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.6 Archäologie

Bodendenkmäler und archäologischen Flächendenkmale sind im Plangebiet und angrenzend nicht bekannt.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung - Städtebauliches Konzept

In Umsetzung der unter Abschnitt 1 definierten Ziele beruht das städtebauliche Konzept auf der Erhaltung der prägenden ein- und zweigeschossigen aufgelockerten Einzelbebauung mit dörflichem Charakter.

Mit Verweis auf den Flächennutzungsplan [1] wird als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Aus diesem Grund werden die beiden südlich gelegenen Bauflächen zur Ansiedlung von Kleingewerbe ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept zielt damit zudem auf eine Belebung der in der Ortslage Sürßen vorherrschenden ländliche Siedlungsstruktur mit kleinräumiger Durchmischung von Wohnen und Arbeiten und auf eine Verbesserung der dörflichen Infrastruktur durch zusätzliche Ansiedlung von Kleingewerbe sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke.

Westlich angrenzend an die ausgewiesene Baugrenze des Plangebietes schließt sich innerhalb jedes Grundstücks private Grünfläche an. Parallel entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine strukturgebende Hecke das Plangebiet zu der benachbarten Obstbauplante abgrenzen. Diese dient gleichzeitig als Puffer zum Obstbaubetrieb.

7.2 Maße der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung für gemeinbedarfsorientierte Nutzungen gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der Gebäudeoberkanten der Gebäude, bezogen auf die Straßenoberkante vor der jeweiligen Teilfläche (im Teil A sind jeweils Bezugspunkte auf der Straße definiert) und durch die Grundflächenzahl definiert.

Für das Baufeld wird demnach eine maximale Firsthöhe von 10 m bzw. 12 m über Bezugspunkt und eine maximale Vollgeschossanzahl von 2 festgelegt.

Diese Vorgaben orientieren sich an der mittelbar und unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Gorknitzer Straße.

Die Grundflächenzahl wird für Mischgebiete mit 0,6 festgelegt.

7.3 Bauweise

Die festgelegte offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich sowohl an der umliegenden Bebauung, insbesondere entlang der Kreisstraße, als auch an den Anforderungen, die sich aus der Art der baulichen Nutzung ergeben.

7.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zur äußeren baulichen Gestaltung in Bezug auf Fassadengestaltung, Dachgestaltung sowie sonstige Abgaben sind erfolgt, um die Neubebauung an das Ortsbild anzupassen. Dabei sind auch aktuellen Anforderungen auf die konstruktive Gestaltung von Gebäuden zur Erfüllung der Vorgaben z.B. im Gebäudeenergiegesetz in die Überlegungen eingeflossen.

Zum Schutz der Insekten ist im Plangebiet Leuchtwerbung (selbstleuchtend oder angestrahlt) nicht zugelassen.

7.5 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein großes Baufeld, bestimmt durch Baugrenzen, festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der Straßenführung und den Bestandsgebäuden.

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden untergeordnete Nebenanlagen und offene Stellplätze zugelassen. Bauliche Nebenanlagen werden auf das Baufeld begrenzt. In Bereichen von privaten Grünflächen sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie untergeordnete Anlagen der Kleintierhaltung.

7.6 Flächen und Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.

Entsprechend Baugrundgutachten ist der Untergrund nicht zur Versickerung geeignet (siehe Abschnitt 5.2). Nachfolgend der entsprechende Auszug aus dem Baugrundgutachten

Ausgehend von den zu erwartenden und nachgewiesenen Schichtenfolgen kann die Versickerung anfallender Niederschlagswässer unter Berücksichtigung der Vorgaben der DWA-A 138 nicht ausgeführt werden.

Ein entsprechender Auszug aus dem Baugrundgutachten mit den Bohrprofilen der 12 Aufschlüsse im Plangebiet und einem Lageplan sind in Anhang 1 beigefügt.

Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen und in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Anlagen zur Fassung und Ableitung des Oberflächenwassers sind grundstücksbezogen zu bemessen. Die Grundstückszufahrten sind in Bezug auf die Entwässerung so auszuführen, dass kein Wasser vom privaten Gelände auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

Es wird ein Drosselabfluss von 5 l/s je Baugrundstück festgelegt.

Der Regenwasserkanal entwässert in das Regenrückhaltebecken in Gorknitz mit einem Rückhaltevolumen von 175 m³. In Anhang 2.1 ist die Bemessung des Regenwasserrückhaltebeckens nach DWA-A 117 in Szenario 1 für die aktuell angeschlossenen Grundstücke (Information der Stadt Dohna auf Grundlage der Gebührenerhebung) und in Anlage 2.2 unter zusätzlicher Berücksichtigung des Plangebietes beigefügt. Für das Plangebiet wurden dabei für jedes der 7 Baugrundstücke eine fiktive zu entwässernde Dachfläche von 120 m² und eine fiktive zu entwässernde Freifläche (fugenloses

Betonsteinpflaster) von 150 m² angenommen. Auch bei Anschluss des Plangebietes ergibt sich bei einem Niederschlagsereignis mit einem Wiederkehrintervall von 10 Jahren ein erforderliches Rückhaltevolumen von 119 m³, damit ist der Kapazitätsnachweis erbracht.

7.7 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kreisstraße (K8768). Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird ein öffentlicher Fußweg mit einer Mindestbreite von 1,8 m errichtet. Innerhalb des öffentlichen Flurstückes der Kreisstraße ist dann immer noch ein Abstand zwischen Fußweg und Flurstücksgrenze von 6,5 m gegeben.

7.8 Planungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit als Obstbauplantage intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes westlich angrenzend an die ausgewiesene Baugrenze private Grünfläche ausgewiesen sowie eine strukturgebende Hecke als Pflanzgebot ausgewiesen. Für die strukturgebende Hecke wird folgende Pflanzliste als Negativliste festgelegt:

lat. Name	Name
<i>Amelanchier sp.</i>	Felsenbirne
<i>Chaenomeles</i>	Zierquitten
<i>Chamaecyparis sp.</i>	Scheinzypressen
<i>Coloneaste dommeni</i>	Zwergmispel
<i>Crataegus laevigata spec.</i>	Weißdorn
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Malus sylvestris</i>	Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeeren
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Thuja sp.</i>	Thuja

Folgende Pflanzen werden empfohlen:

lat. Name	Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>	Blutbuche
<i>Deutzia gracilis</i>	Deutzie / Maiblumenstrauch

7.9 Naturschutz

Die im Umweltbericht (Teil D) in Tabelle 7 benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen sind unmittelbar vor und während der Erdbauarbeiten durchzuführen.

7.10 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu den Grundstücken des Plangebietes erfolgt, analog zur Bestandsbebauung, direkt über die Kreisstraße K 8768. Die Ortsdurchfahrt dient damit der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

Für Grundstückszufahrten gilt eine Regelbreite von 3m. Die Zufahrt ist so zu gestalten, dass die Sichtdreiecke gemäß RAS 06 eingehalten werden. Hierfür ist das Urgelände erforderlichenfalls im Bereich der Grundstückszufahrt abzusenken.

7.11 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und aus dem Löschwasserteich in Sürßen mit einer Entfernung von maximal 350 m zum entlegensten Punkt des Plangebietes.

Im Bereich des Plangebietes werden in dem neu zu errichtenden Fußweg 2 zusätzliche Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz errichtet. Damit wird eine Löschstrecke von kleiner 50 m gewährleistet.

8 Klimaschutz

Die in diesem Bebauungsplan beabsichtigte Planung mit dem Pflanzgebot entlang der westlichen Grenze des Bebauungsgebietes sowie die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Gartenland widersprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde, nicht. Das Pflanzgebot und die große Fläche Gartenland sind geeignet, die negativen Auswirkungen durch die Bebauung zu kompensieren. Hierzu dient auch das Verbot von Schottergärten in den Festsetzungen.

9 Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und auf andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Laut DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm für Mischgebiete (MI) tags 60 dB (A) und nachts 50 dB(A). Die Orientierungswerte für Gewerbelärm in einem Mischgebiet betragen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Von den geplanten Nutzungen werden bei Einhaltung der Immissionswerte keine das Wohnen störenden Immissionen bedingt durch Lärm, Geruch, Erschütterungen und Luftverunreinigungen erwartet.

10 Hinweise für die weiterführende Planung und für den Bau

10.1 Bodendenkmale

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Zudem wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Archäologie rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten.

10.2 Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Werden bei Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer gemäß 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LfULG meldepflichtig.

10.3 Naturschutz

Die gesetzlich vorgegebenen Fällungs- und Rückschnittverbote gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zu beachten.

10.4 Munitionsfunde

Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen, hat der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.