

# Stadt Döbeln



## Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 30

## “Sörmitz / Zschackwitzer Straße”

gem. § 13b BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>I</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>III</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>III</b>
<b>1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Anwendbarkeit des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b> .....	<b>7</b>
<b>4 Planungsvorgaben / Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>8</b>
4.1 Landesplanung .....	8
4.2 Regionalplanung .....	10
4.3 Flächennutzungsplanung .....	12
4.4 Landschaftsplan .....	12
<b>5 Nachrichtliche Hinweise</b> .....	<b>12</b>
5.1 Altlasten .....	12
5.2 Denkmalschutz .....	12
5.3 Wasserwirtschaft .....	13
5.4 Naturschutz / Landschaftspflege .....	13
5.5 Archäologie .....	13
5.6 Radonschutz .....	14
<b>6 Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
6.4 Verkehrsflächen .....	17
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	17
6.6 Immissionsschutz .....	17
6.7 Grünordnerische Festsetzungen .....	18
6.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) .....	18
6.7.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB) .....	18

---

6.7.3	Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).....	21
<b>7</b>	<b>Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>22</b>
7.1	Stromversorgung.....	22
7.2	Wasserversorgung .....	22
7.3	Abwasserentsorgung .....	23
7.4	Löschwasserversorgung .....	24
7.5	Gasversorgung.....	25
7.6	Telekommunikationsversorgung .....	25
7.7	Abfallentsorgung .....	26
<b>8</b>	<b>Grünordnerische Hinweise .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Klimawandel .....</b>	<b>30</b>
	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>31</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Döbeln.....	5
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sörmitz / Zschackwitzer Straße“ .....	6
Abbildung 3: Räumlicher Bezug Plangebiet zu Natura 2000 Gebieten.....	7
Abbildung 4: Ausschnitt Karte 14 - Raumnutzung .....	10
Abbildung 5: Ausschnitt Karte 1.1 - Raumnutzung .....	11
Abbildung 6: bekannte archäologische Kulturdenkmale .....	13

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnbaureserven innerhalb von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen .....	2
--	---

## Anlagen

Anlage 1:	Darlegung der Umweltbelange, erarbeitet durch Büro IB Hauffe GbR (Stand 30.10.2019)
Anlage 2:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erarbeitet durch Büro IB Hauffe GbR (Stand 30.10.2019)

## **1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Planungsanlass besteht in der anhaltenden Nachfrage von Bürgern nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Stadt Döbeln ist ein attraktives Mittelzentrum im verdichteten ländlichen Raum. Der Stadt kommt die wichtige Funktion als Siedlungs- und Versorgungskern zu. Der anhaltende Wunsch nach Wohneigentum in Form eines eigenen Hauses stellt die Stadt vor die Aufgabe, die Wohnbauflächenentwicklung mit Weitblick zu steuern. Ihr ist sehr daran gelegen neben den bereits sesshaften Einwohnern insbesondere die jungen Erwachsenen und Familien in Döbeln zu halten. Des Weiteren möchte man auch das Interesse von potentiellen Zuzüglern mit attraktiven Angeboten wecken.

Etliche harte wie weiche Standortfaktoren zeichnen Döbeln als attraktiven Wohnstandort aus. Die drei sächsischen Oberzentren Leipzig, Dresden und Chemnitz sind über die gute verkehrstechnische Anbindung in relativ kurzer Zeit erreichbar. Insbesondere im Bereich des SPNV gibt es Bestrebungen die vorhandenen Angebote deutlich zu optimieren. Döbeln selbst als auch die Region bieten eine Vielzahl an Arbeitsmöglichkeiten in den verschiedensten Branchen. Die Stadt verfügt über eine umfangreiche Ausstattung im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Schulen und über vielfältige Kultur- und Freizeitangebote für verschiedene Zielgruppen. Des Weiteren sorgt der reizvolle Naturraum für ein attraktives Wohnumfeld, ein vielseitiges Erholungsangebot und eine gute Umweltqualität.

Die Reserven verfügbarer Bauplätze in der Stadt Döbeln sind begrenzt. Bei anhaltender Nachfrage sind diese Reserven mittelfristig erschöpft.

In den letzten 10 Jahren wurden durchschnittlich 20 Einfamilienhäuser pro Jahr in Döbeln neu gebaut. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Döbeln verzeichnet langfristig einen Rückgang. Betrachtet man jedoch die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnbauflächenbedarf großräumiger, rücken die Entwicklungen der Oberzentren ins Blickfeld. Insbesondere in Leipzig und Dresden wird der zunehmende Entwicklungsdruck anhand begrenzten und bezahlbaren Wohnraums und Bauplätzen sowie einem Defizit an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen spürbar. Um den Bedarfen der Bevölkerung gerecht zu werden, wird sich die Entwicklung auch auf das Umland erstrecken. Die Annahme, dass zukünftig weiterhin mit jährlich 20 neugebauten Einfamilienhäusern in der Stadt Döbeln und ihren Ortsteilen gerechnet werden kann, ist durchaus begründet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorhandenen Bebauungspläne der Stadt Döbeln mit ihren Wohnbaureserven sortiert nach Stadtgebiet und ländlichen Ortsteilen aufgeführt:

**Tabelle 1: Wohnbaureserven innerhalb von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen**

Lage	Bezeichnung	freie Anzahl Bauplätze	Bemerkungen
Stadtgebiet	B-Plan Nr. 7.2/91 Wohnungsbaustandort Holländerweg	-	vollständig belegt
	B-Plan Nr. 8/91 Wohnungsbaustandort Finkenweg	-	
	B-Plan Nr. 9/92 Doppelhausstandort Döbeln – Blumenstraße	-	
	B-Plan Nr. 10/95 Wohnungsbaustandort Döbeln Sörmitz (2. Änderung)	-	
	B-Plan Nr. 13.1/93 Wohnungsbaustandort Harthaer Str. im OT Masten	-	
	B-Plan Nr. 13.2/93 Wohnungsbaustandort Alte Gärtnerei im OT Masten	-	
	B-Plan Nr. 15/94 Wohnungs- baustandort Döbeln Nord	ca. 3	ggf. Bebauungsplanänderung oder Befreiung erforderlich
	B-Plan Nr. 17/2019 Walduferviertel (vormals B-Plan M. 17/94 ehem. Zuckerfabrik)	k.A.	Bebauungsplanänderung vor Bekanntmachung, mittel- bis langfristig Entwicklung als innerstädtisches Wohnquartier; überwiegender Teil der Grundstücke verkauft bzw. reserviert
	V+E-Plan Walter-Eckhard-Str. im OT Pommlitz	-	
	B-Plan Nr. 18/96 Döbeln Zschackwitz	ca. 10	nicht erschlossen, ggf. in Teilbereichen Naturschutzbelange entgegenstehend
	B-Plan Nr. 20/98 Südliche Kloostergärten	2	Baugrundstücke im privatem Eigentum
	B-Plan Nr. 22.2/00 An der Beule – südlicher Bereich	-	
	B-Plan Nr. 24/00 Sonnenhang		
	B-Plan Nr. 25/00 An der Zschackwitzer Str.	-	
	B-Plan Nr. 26 Am Roten Kreuz	-	
B-Plan Nr. 28 Sonnenterrassen	ca. 3	größtenteils über Voranfragen/ Reservierungen bereits vergeben	
	<b>im Stadtgebiet Döbeln sind davon sind davon sind</b>	<b>ca. 18 ca. 8 ca. 10</b>	<b>Baugrundstücke vorhanden erschlossen nicht erschlossen</b>

Lage	Bezeichnung	freie Anzahl Bauplätze	Bemerkungen
Ländlichen Ortsteile	B-Plan Nr. 4 Ziegra im OT Ziegra	1	Baugrundstück im privatem Eigentum
	B-Plan Nr. 5 Schulgasse – Ostseite im OT Ziegra	ca.2	Baugrundstücke im privatem Eigentum
	B-Plan Nr. 6 Schrebergärten im OT Ziegra	ca. 29	nicht erschlossen
	B-Plan An der Teichstr. im OT Stockhausen	-	
	B-Plan Am Rittergut im OT Ebersbach	ca. 7	nicht erschlossen
Ländlichen Ortsteile	B-Plan Kleine Gasse im OT Ebersbach	-	keine Rechtskraft vorhanden
	B-Plan Mochau Nord im OT Mochau	ca. 33	nicht erschlossen
	B-Plan Wohnungsbau Lüttewitz im OT Lüttewitz	ca. 35	nicht erschlossen, in privatem Eigentum
	B-Plan Am Schulberg im OT Petersberg	-	
	<b>in den ländlichen Ortsteilen sind davon sind davon sind</b>	<b>ca. 107 ca. 3 ca. 104</b>	<b>Baugrundstücke vorhanden erschlossen nicht erschlossen</b>

Quelle: Stadt Döbeln

Im Stadtgebiet von Döbeln sind entsprechend der Auflistung aktuell ca. 18 Baugrundstücke innerhalb von Bebauungsplänen vorhanden. Die gute Hälfte dieser Baugrundstücke ist nicht erschlossen. Die beiden größten Gebiete für Ein-/Zweifamilienhäuser – Sörmitzer Au und Sonnenterrassen – sind als bebaut einzustufen. Die übrigen Bauplätze sind bereits verkauft bzw. reserviert. Im 3. Quartal 2021 wurde die Änderungsplanung des B-Planes Nr. 17/2019 „Walduferviertel“ durch die höhere Mit Vollzug des B-Planes wird ein innerstädtisches Wohnquartier geschaffen, welches Baurecht für Einfamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser schafft sowie eine Mischung zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe vorsieht. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen wird das Quartier primär den mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf decken. Vor diesem Hintergrund werden die Wohnbaureserven im Stadtgebiet mittel-/langfristig aufgebraucht sein.

Die Tabelle der Wohnbaureserven in Bebauungsplangebietern verzeichnet zudem eine große Anzahl an Bauplätzen in den ländlichen Ortsteilen. Von den ca. 107 Baugrundstücken sind jedoch 104 nicht erschlossen. Maßgeblich sind sie in Bebauungsplangebietern, welche in den 90er Jahren entwickelt wurden. Eine Erschließung und Umsetzung der Planung scheinen unter heutigen stadtentwicklungsstrategischen Gesichtspunkten in großen Teilen fragwürdig. Der Einfluss der Stadt auf die Entwicklung der Flächen ist begrenzt zumal sie überwiegend nicht Eigentümer der Flächen ist.

Die Stadt Döbeln versucht mit der Ausweisung und Entwicklung von Wohnbauflächen insbesondere das Stadtgebiet zu stärken und somit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Kennzeichen dafür ist die mittelfristige Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Walduferviertel“ in der Weststadt auf dem Areal der ehem. Zuckerfabrik.

Ergänzend strebt die Stadt Döbeln auch in anderen Teilbereichen des Stadtgebietes eine Weiterentwicklung und Abrundung der Siedlungsstruktur an. Vor diesem Hintergrund sollen mit Hilfe dieses Bebauungsplanes Nr. 30 „Sörmitz / Zschackwitzer Straße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von drei Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Das Plangebiet ist gegenwärtig dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Es liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Döbeln und grenzt an die Zschackwitzer Straße. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch leerstehende und brachgefallene ehem. landwirtschaftlich genutzte Stallgebäude sowie Garagen und gärtnerisch genutzte Bereiche.

Mit dem Bebauungsplan werden einerseits eine verträgliche Nachverdichtung des Ortsrandes von Döbeln und zum anderen eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungsgefüges erreicht. Mit Entwicklung dieser Fläche als Wohnbauland wird der größtenteils brachgefallenen Fläche eine nachhaltige neue Nutzung gegeben. Die kleinräumige Abrundung des Siedlungskörpers in diesem Bereich stellt eine Aufwertung der Fläche dar. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht zu erwarten, da der Standort durch die ehem. Stallanlagen und Garagen bereits einen vergleichbaren Versiegelungsgrad aufweist. Teilbereiche der ehem. Stallanlagen stellen aufgrund ihres Zustandes eine Gefahr für die Öffentlichkeit dar, zudem wird die Fläche des Öfteren als Ablagestandort für Müll genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sörmitz / Zschackwitzer Straße“ wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. In diesem Kontext kommt das beschleunigte Verfahren und die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung.

Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Stadt Döbeln ist dem Landkreis Mittelsachsen zugehörig. Benachbarte kreisangehörige Kommunen sind die Städte Roßwein, Waldheim, Hartha sowie die Gemeinden Großweitzschen und Zschaitz-Ottewig. Im Osten grenzt der Landkreis Meißen mit den Städten Lommatzsch und Nossen an Döbeln.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sörmitz / Zschackwitzer Straße“ befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes von Döbeln.

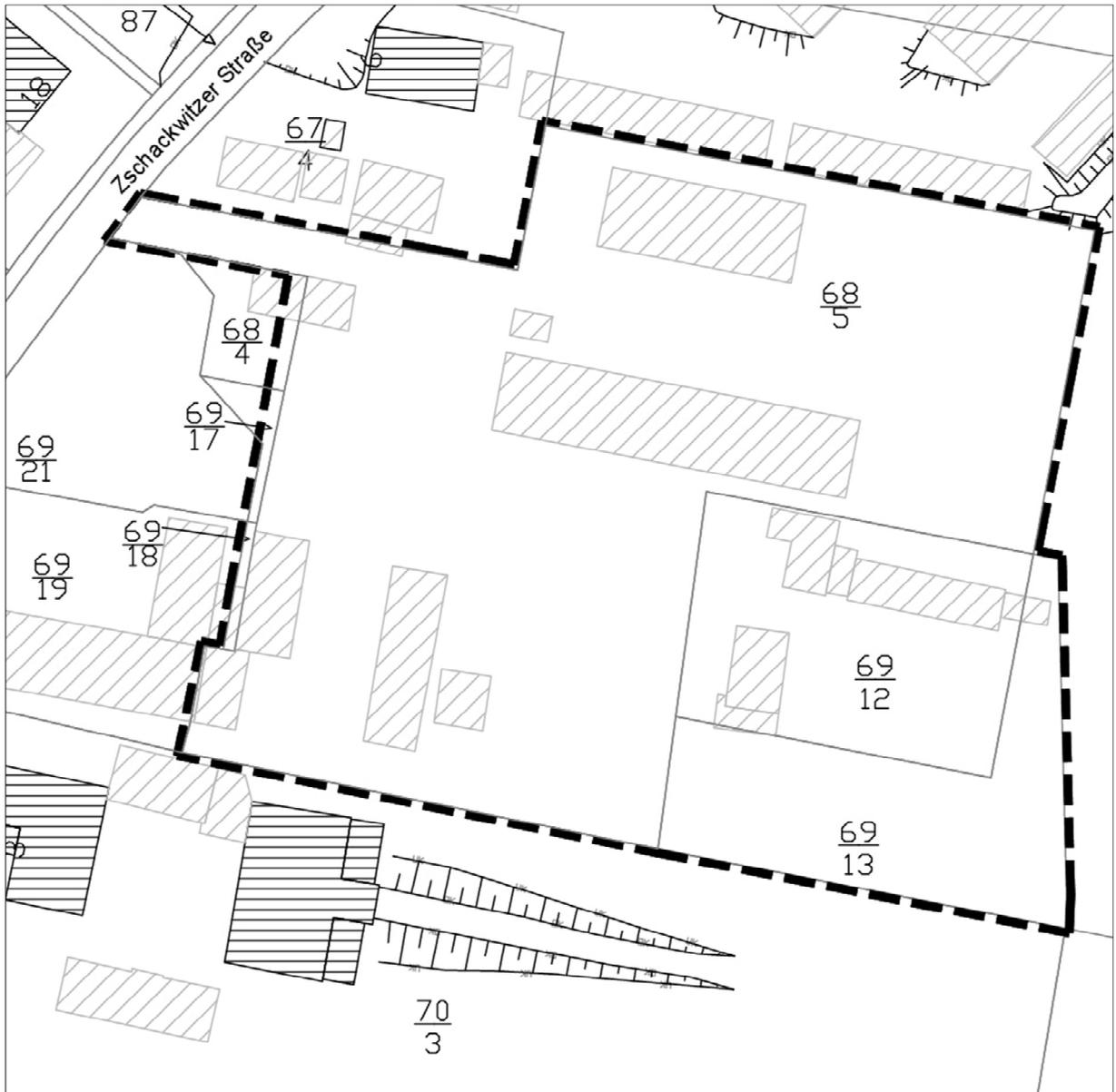
In der nachfolgenden Abbildung ist der Bebauungsplan räumlich im Stadtgebiet verortet.

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Döbeln**



Quelle: Geoportal Sachsenatlas ([www.geosn.sachsen.de](http://www.geosn.sachsen.de)) Zugriff am 17.07.2019; eigene Darstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Zschackwitzer Straße an und umfasst eine Fläche von 7.978 m<sup>2</sup>. In ihm sind die Flurstücke 68/5, 69/12 und 69/13 der Gemarkung Sörmitz vollständig enthalten und die Flurstücke 68/4, 69/17 und 69/18 der Gemarkung Sörmitz in Teilbereichen.

**Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sörmitz / Zschackwitzer Straße“**

Quelle: ALK Daten Stadt Döbeln, eigene Darstellung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Döbeln. Lediglich die Flurstücke 69/12, 69/13 sowie die Teilbereiche der Flurstücke 68/4, 69/17 und 69/18 der Gemarkung Sörmitz sind in privatem Eigentum.

### 3 Anwendbarkeit des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

➤ **Zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup>**

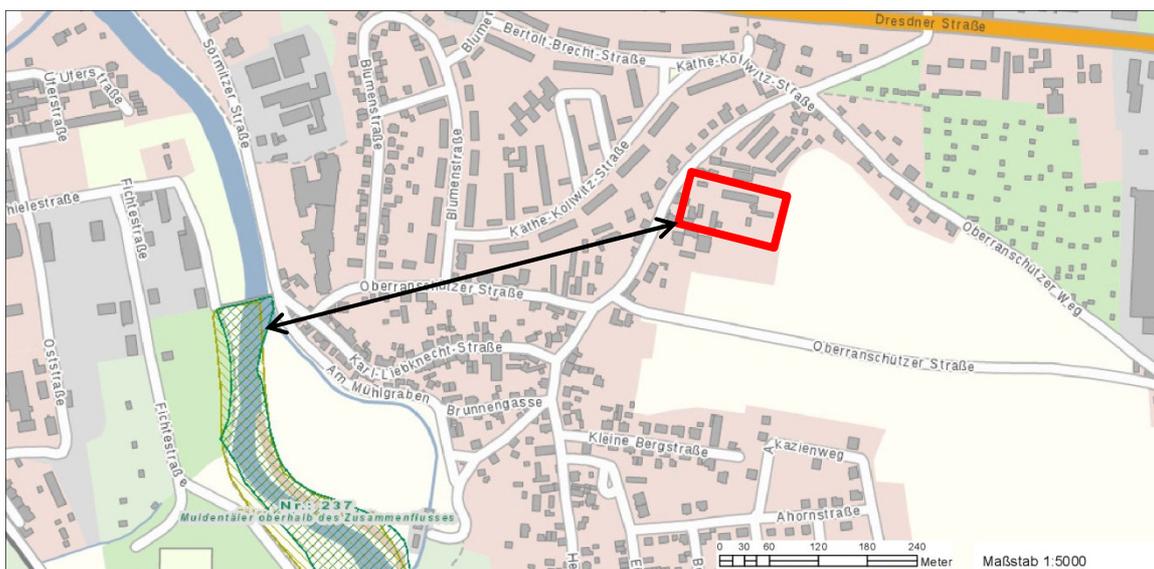
Das Plangebiet umfasst eine Größe von 7.945 m<sup>2</sup>. Nach der festgesetzten GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und unter Ausschluss einer möglichen Überhöhung der Versiegelung durch § 19 Abs. 4 BauNVO ist von einer maximal zulässigen versiegelbaren Fläche von 3.178 m<sup>2</sup> auszugehen.

➤ **Beeinträchtigung Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete i. S. des BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Das Plangebiet selbst wird nicht durch Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, SPA-Gebiete) tangiert. Im räumlichen Umfeld befinden sich nächstgelegenen in westlicher Richtung die im Bereich der Freiburger Mulde vorhandenen folgenden Schutzgebiete (siehe Abbildung 3):

- FFH-Gebiet: Muldentäler oberhalb des Zusammenflusses
- SPA-Gebiet: Täler in Mittelsachsen

**Abbildung 3: Räumlicher Bezug Plangebiet zu Natura 2000 Gebieten**



Quelle: Geoportal Sachsenatlas ([www.geosn.sachsen.de](http://www.geosn.sachsen.de)) Zugriff am 17.07.2019; eigene Darstellung

Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebieten nach EU-Recht von 520 m zum FFH-Gebiet und 535m zum SPA-Gebiet und der Größe des Geltungsbereiches sowie der geplanten Wohnnutzung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzziele der Natura 2000 Gebiete. Vor diesem Hintergrund können erhebliche projektbezogene Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan wurden die Darlegung der Umweltbelange sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welche der Begründung als Anlagen beigefügt sind. Die Ergebnisse dieser Betrachtungen wurden in den Bebauungsplan je nach Maßgabe als Festsetzung oder als Hinweis aufgenommen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben sind und das beschleunigte Verfahren kann zur Anwendung kommen.

## 4 Planungsvorgaben / Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu beachten und Grundsätze (G) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Stadt Döbeln ist der Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet. Zudem wird ihr im Zentrale Orte System die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Döbeln ist Bestandteil der beiden überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen Leipzig – Grimma – Döbeln – Dresden – Prag sowie Chemnitz – Mittweida – Döbeln – Riesa - Berlin.

Die folgenden Ziele sind für den B-Plan Nr. 30 „Sörmitz / Zschackwitzer Straße“ heranzuziehen:

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

- Mit der Planung wird das Ziel berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage des Siedlungs- und Versorgungskernes Mittelzentrum Döbeln. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt fußläufig ca. 1,5 km. Das Plangebiet ist gut an die vorhandene Infrastruktur angebunden.

*Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

- Mit der Planung wird das Ziel berücksichtigt. Das Plangebiet stellt einen direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil her. Der Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet eine Wohnbaufläche aus, sodass der B-Plan aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden kann. Das Plangebiet weist mit einer Fläche von knapp 8.000 m<sup>2</sup> eine moderate Größe auf, welches eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers am östlichen Stadtrand von Döbeln darstellt. Die Fläche wurde überwiegend landwirtschaftlich mit Stallgebäuden vorgeutzt. Diese baulichen Anlagen sind zwischenzeitlich brachgefallen und befinden sich in einem ruinösen Zustand.

*Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachgefallene Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.*

- Mit der Planung wird das Ziel berücksichtigt. Das Plangebiet umfasst brachliegende nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Anlagen. Die ehemaligen Stallanlagen befinden sich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort ist nicht vorgesehen und aufgrund der benachbarten dominierenden Wohnnutzung auch nicht zu befürworten. Mit der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche für selbstgenutztes Wohnen am Stadtrand erfährt das Gebiet eine nachhaltige Nutzung.

*Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.*

- Mit der Planung wird das Ziel berücksichtigt. Die Wiedernutzbarmachung brachgefallener ehemals landwirtschaftlich genutzter Anlagen wirkt der Landschaftszersiedlung gezielt entgegen.

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

- Das Ziel wird berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich im Mittelzentrum Döbeln. Döbeln ist in der Region ein wichtiger ÖPNV-Verknüpfungspunkt hinsichtlich des Schienenpersonennahverkehrs aktuell insbesondere Richtung Leipzig, Chemnitz und Riesa sowie des Busverkehrs. Die direkte Zuganbindung nach Dresden soll perspektivisch wieder in Betrieb genommen werden.

## 4.2 Regionalplanung

Die Stadt Döbeln ist dem Planungsverband Region Chemnitz zugehörig. Da bisher für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtsgültiger neuer Gesamt-Regionalplan vorliegt, gilt für die Stadt Döbeln der Regionalplan der ehemaligen Region Westsachsen weiter (in Kraft getreten am 25.07.2008).

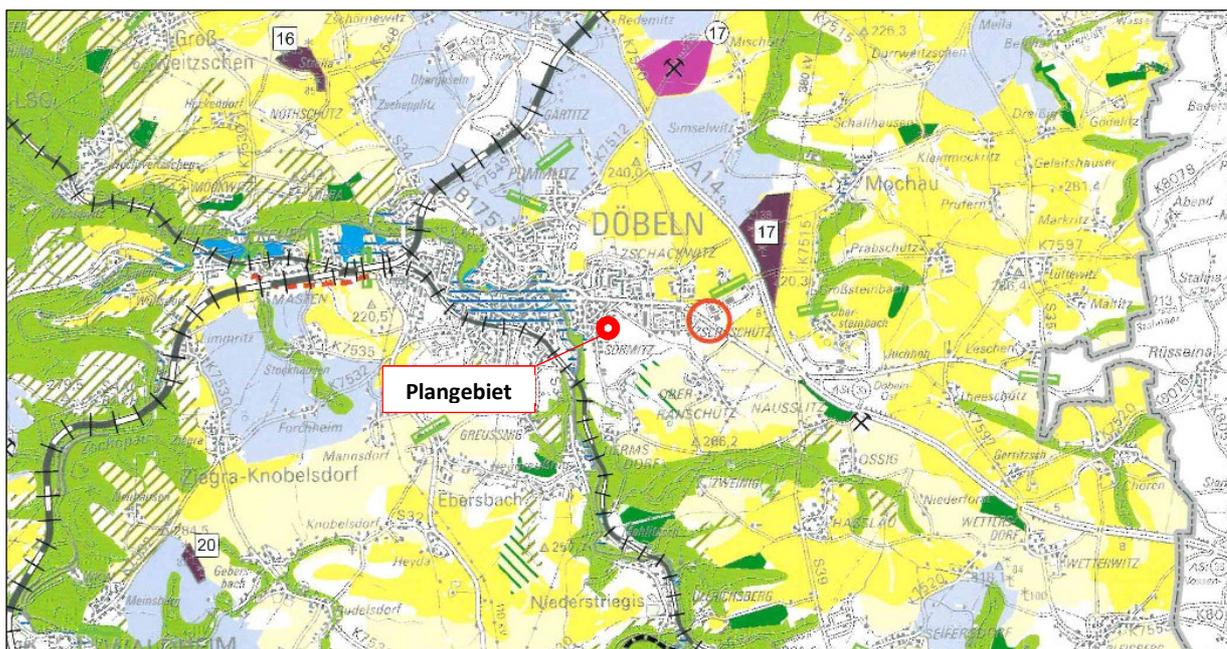
Der Regionalplan greift die Aussagen des Landesentwicklungsplanes auf und formuliert die Ziele (Z) und Grundsätze (G) kleinräumiger aus.

Der Regionalplan Westsachsen 2008 weist für das Plangebiet die folgenden Regelungen auf:

Die Stadt Döbeln ist der Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet. Als Zentraler Ort ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen. Zudem ist Döbeln Bestandteil der beiden regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen im Zuge überregionaler Verbindungsachsen Leipzig – Grimma – Döbeln – Dresden und Chemnitz – Döbeln – Riesa – Berlin.

Die Karte Raumnutzung des Regionalplans Westsachsen 2008 trifft für das Plangebiet keine Ausweisungen. Somit sind durch diese Planung keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete betroffen.

**Abbildung 4: Ausschnitt Karte 14 - Raumnutzung**



Quelle: Regionalplan Westsachsen 2008

Die folgenden Ziele der Siedlungsentwicklung sind für den B-Plan Nr. 30 „Sörmitz / Zschackwitzer Straße“ heranzuziehen:

**Z 5.1.1** Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden.

- Das Ziel wird berücksichtigt. Mit der Inanspruchnahme einer brachgefallenen ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche wird die Neuversiegelung für Wohnbauflächen minimiert.

*Z 5.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.*

- Das Ziel wird berücksichtigt. In der näheren Umgebung des Plangebietes ist vordergründig Wohnbebauung zumeist in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden. Vereinzelt finden sich dörfliche Strukturen durch Gehöfte noch vor. Im Plangebiet ist der Bau von ca. drei Einfamilienhäusern vorgesehen, welche sich in die lockere Umgebungsbebauung einfügen und einen harmonischen Siedlungsabschluss am östlichen Stadtrand von Döbeln darstellen.

Der Planungsverband Region Chemnitz hatte in seiner Verbandsversammlung am 15.12.2015 die öffentliche Auslage des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz beschlossen. Dieser Entwurf ist noch nicht rechtskräftig. Dennoch sind die im Planentwurf als in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG und § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Karte 1.1 Raumnutzung des Entwurfes des Regionalplans Region Chemnitz (Stand 12/2015) trifft für das Plangebiet keine Ausweisungen. Somit sind durch diese Planung keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete betroffen.

**Abbildung 5: Ausschnitt Karte 1.1 - Raumnutzung**



Quelle: Entwurf Regionalplan Region Chemnitz (Stand 12/2015)

**Fazit:** Die Planung steht mit den raumordnerischen Zielen der Landesentwicklung und der Regionalplanung im Einklang.

### **4.3 Flächennutzungsplanung**

Die Stadt Döbeln verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit dem 25.06.1992). Dieser weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der B-Plan Nr. 30 „Sörmitz / Zschackwitzer Straße“ ist dem entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.4 Landschaftsplan**

Für die Stadt Döbeln liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1995 vor. Das Plangebiet wird als Baufläche (im Norden) und als Bestandteil einer Streuobstwiese (im Süden) ausgewiesen. Die Einordnung in eine Streuobstwiese (geschütztes Biotop) spiegelt nicht den aktuellen Bestand wieder (s.Beschreibung oben) und selbst das historische Luftbild aus dem Jahr 1998<sup>1</sup> zeigt für den betreffenden Teil des Plangebietes deutlich eine Bebauung nebst befestigter Wegeverbindungen und Gärten.

## **5 Nachrichtliche Hinweise**

### **5.1 Altlasten**

Im Sächsischen Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

### **5.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine denkmalpflegerischen Belange oberhalb des Bodenniveaus betroffen.

Es wird auf die Meldepflicht beim Auftreten von Bodenfunden entsprechend § 20 SächsDSchG verwiesen. Beim Auffinden von bearbeiteten Steinen oder Hölzern, Keramik, Ofenkacheln, Knochen, Münzen u.a. ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundorte sind zwischenzeitlich vor Beschädigen zu schützen.

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://rz.ipm-gis.de/rapis2/client/?app=umwelt> (Zugriff am 14.11.2019)

Beim etwaigen Auffinden von Steinmalen (Meilensteinen, Steinkreuze, Grenzsteine etc.) in der Landschaft in der Umgebung der Baustelle ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Objekte sind an ihrem Fundort fotografisch zu dokumentieren, anschließend zu sichern und nach dem Abschluss der Maßnahmen an einem noch festzulegenden Ort wieder aufzustellen.

### 5.3 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet tangiert weder Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete noch Gewässer.

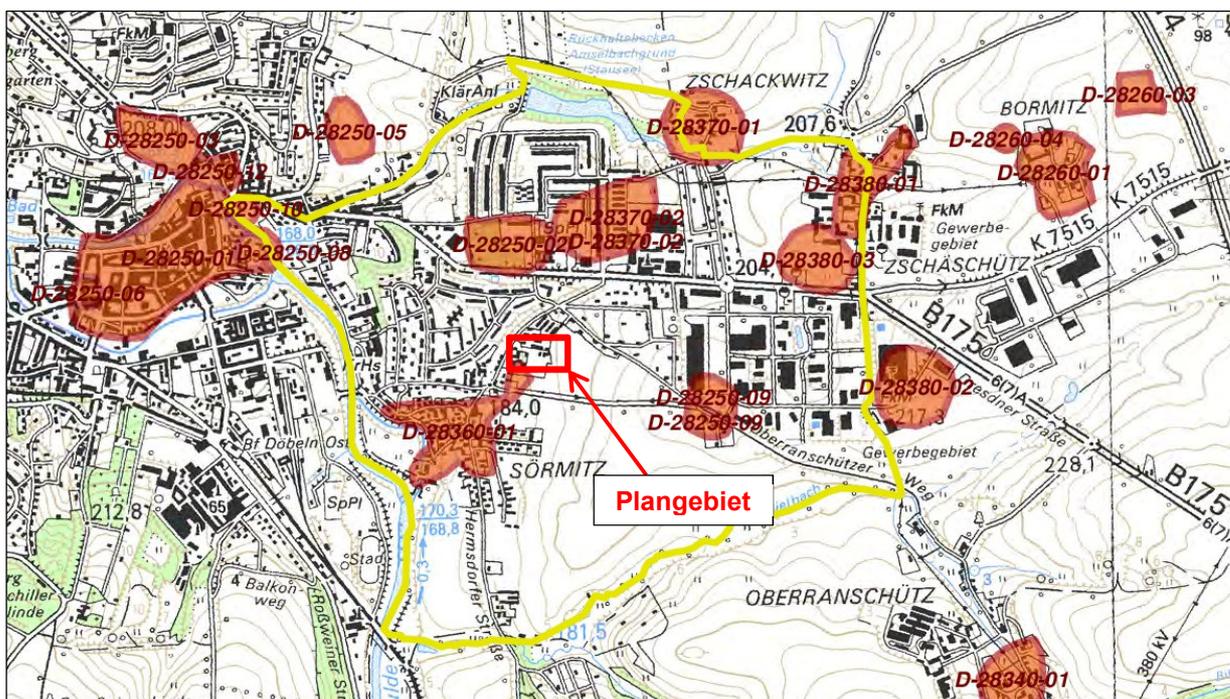
### 5.4 Naturschutz / Landschaftspflege

Das Plangebiet berührt weder Natura-2000-Gebiete noch Schutzgebiete nach BNatSchG.

### 5.5 Archäologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von außerordentlich hoher archäologischer Relevanz. In der nachfolgenden Abbildung sind die bisher bekannten archäologischen Kulturdenkmale im näheren Umfeld des Plangebietes dargestellt:

**Abbildung 6: bekannte archäologische Kulturdenkmale**



Quelle: Landesamt für Archäologie, Stand 26.02.2019

Bislang ist noch kein archäologisches Kulturdenkmal unmittelbar im Plangebiet bekannt.

Das Landesamt für Archäologie verweist auf das Erfordernis archäologischer Grabungen in den von Bodeneingriffen betroffenen Bereichen. Hierzu bedarf es im Vorfeld von Bauarbeiten konkreter Bauvorhaben einer Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie.

## 5.6 Radonschutz

Nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon – 222 – Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

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

Bis Ende 2020 wurden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon – 222 – Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrLSchV).

## 6 Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches von Grund her vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist.

Das Plangebiet dient der Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur beidseitig der Zschackwitzer Straße. Diese ist vordergründig durch Wohnen geprägt, primär in Form von Einfamilienhäusern. Dazwischen befinden sich sehr vereinzelt ehemalige 3- und 4-Seit-Höfe, deren Hauptnutzung mittlerweile ebenso Wohnen darstellt.

Das Plangebiet bietet die Möglichkeit der Schaffung von ca. 3 bis max. 4 Einfamilienhäusern. Aufgrund der Plangebietsgröße ist der Spielraum für andere Nutzungsarten sehr begrenzt. Der Hintergrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist die Möglichkeit der Kombination von Wohnen und Arbeiten, um potentiellen Bauherren flexible und zukunftsorientierte Wohn- und Lebensmöglichkeiten anzubieten.

Vor diesem Hintergrund sind im Plangebiet nur die nachfolgend benannten Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig:

Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke.

Mit Blick auf den angestrebten Wohngebietscharakter werden die städtebaulich unverträglichen Nutzungen wie folgt ausgeschlossen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

Eine ausnahmsweise zulässige Nutzung unterliegt im Einzelfall auf jeden Fall der Prüfung der Stadt Döbeln. Nachteilige Auswirkungen auf das Baugebiet mit seinem vordergründigem Nutzungsziel Wohnen sind von daher ausgeschlossen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) basierend auf dem § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Angesichts der Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird das zulässige Höchstmaß für die überbaubare Grundfläche definiert.

### **Geschossigkeit**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Bebauung in der Umgebung zum Plangebiet. Dabei sind die Einfamilienhäuser vordergründig mit einem Vollgeschoß und einem Satteldach realisiert, teilweise wurde das Dachgeschoß ausgebaut. Das Hauptgebäude des südlich des Plangebietes gelegenen 4-Seit-Hofes weist eine Zweigeschossigkeit mit Satteldach auf.

Mit der Festsetzung zur Geschossigkeit fügen sich die geplanten Gebäude gut in das vorhandene Ortsbild ein und stellen einen harmonischen Übergang zur östlich angrenzenden offenen Landschaft dar.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es ist beabsichtigt, in dem Plangebiet drei größere Baugrundstücke vorzusehen. Im Bebauungsplan wird dies durch einen Parzellierungsvorschlag, welcher lediglich informativen Charakter hat, dargestellt.

Die Baugrenzen sind in der Form definiert, das die Gebäude mindestens 3 m von der privaten Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken eingeordnet werden müssen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der erschließungszugewandten Seite zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sowie ein zusätzlicher Stellplatz für Kurzzeitparker sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen außer zwischen privater Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig.

Behausungen für Mülltonnenstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen privater Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit diesen Festsetzungen zur Bauweise soll eine lockere, den Gegebenheiten vor Ort angepasste Bebauung ermöglicht werden.

#### **6.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Zschackwitzer Straße an. Diese ist als Ortsstraße gewidmet.

Für die interne Erschließung des Baugebietes setzt der Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche fest. Alle geplanten Baugrundstücke grenzen direkt an diese Verkehrsfläche an.

Die Größe und Breite dieser privaten Verkehrsfläche ermöglicht neben dem Anliegerverkehr zudem die Zufahrt und das Wenden von Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr und des Krankenwagens.

Die Wendemöglichkeit ist auf einer Fläche von ca. 22,0 m x 22,0 m gegeben.

Den Baugrundstücken (Eigentümern, Nutzern und Besuchern), welche über die private Verkehrsfläche erschlossen werden, wird mittels eines Geh- und Fahrrechtes die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Flurstücke gewährleistet.

#### **6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Der Bebauungsplan regelt mit räumlich festgesetzten Geh- und Fahrrechten die Zugänglichkeit der Baugrundstücke im Plangebiet und des nördlich angrenzenden Flurstückes 67/4 der Gemarkung Sörmitz. Zudem werden Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt Döbeln für den vorhandenen Leitungsbestand definiert sowie Bereiche für notwendige neue Leitungen im Kontext der Gebietserschließung.

#### **6.6 Immissionsschutz**

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest.

Aufgrund der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Es sind keine Anlagen in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt, welche schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen könnten. Ebenso sind zum jetzigen Kenntnisstand keine Planungen bekannt, welche künftig schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen könnten.

## 6.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

#### **Maßnahme 1 (M 1)**

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

Festsetzung:

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

Begründung:

*Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.*

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

### 6.7.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### **Maßnahme 2 (M 2)**

Ziel: Begrünung

Festsetzung:

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche des Grundstückes ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.

Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

Begründung:

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

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

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

*Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:*

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

*Abkürzungen:*

mk mittelkronig

gk großkronig

*Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:*

<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	-	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Prunus spinosa</i>	-	<i>Schlehe</i>

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

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

<i>Armida</i>	<i>Paris</i>
<i>Bunte Julibirne</i>	<i>Pastorenbirne</i>
<i>Clairgeau</i>	<i>Petersbirne</i>
<i>Eckehard</i>	<i>Phillipsbirne</i>
<i>Gute Graue</i>	<i>Pitmaston</i>
<i>Köstliche von Charneu</i>	<i>Poiteau</i>
<i>Lucius</i>	<i>Thimo</i>
<i>Marianne</i>	<i>Triumph von Vienne</i>

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

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

*Mit der Regelung, dass vorhandene Gehölze anzurechnen sind, soll der Erhalt dieser gefördert werden.*

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

**Maßnahme 3 (M3)**

Ziel: Erhalt von Bäumen

Festsetzung:

Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist die Birke auf dem Flurstück 69/13 zu erhalten.

Begründung

*Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung. Die Birke weist Baumhöhlen auf und erfüllt die Kriterien für ein geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG (höhlenreicher Einzelbaum). Auch ist sie als (Teil-)Lebensraum und / oder Fortpflanzungsstätte für bestimmte Tierarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse) von besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung.*

## **7 Stadttechnische Erschließung**

Die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Plangebiet in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen verlegt.

Die Leitungsplanung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

### **7.1 Stromversorgung**

Für die Stromversorgung im Plangebiet sind die Stadtwerke Döbeln zuständig. In der Zschackwitzer Straße ist eine 1 kV-Freileitung vorhanden, welche die vorhandenen Gebäude mit Strom versorgt. Diese ist an ihrer Kapazitätsgrenze, so dass keine weiteren Wohneinheiten über diese Freileitung mit Strom versorgt werden können.

Zur Versorgung des Gebietes soll aus östlicher Richtung (Bereich Marktkauf) ein neues Niederspannungskabel über den Oberranschützer Weg und die Flurstücke 66/3, 67/5 und 69/15 der Gemarkung Sörmitz in das Plangebiet verlegt werden.

Hinweise:

- Das Überbauen des Schutzstreifens ist unzulässig.
- Verlegearbeiten mit Pflügen sind im Leitungs- bzw. Kabelbereich nicht statthaft, jedoch im Umfeld möglich, wenn unsere Anlagen ausreichend gesichert werden. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung.
- Die Planung Ihres Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung der Kabel und Leitungen nicht erforderlich ist. Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage unserer Leitungen, welche nachweislich nur durch eine Umverlegung der Leitungen gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Veranlasser und unserem Unternehmen erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn unter Angabe des Trassenvorschlags eine Baufeldfreimachung zu beantragen. Für entsprechende Baufreiheit im Bereich der umzuverlegenden Leitung ist der Antragsteller verantwortlich. Der Termin für die Umverlegung wird von der SWD GmbH festgelegt.

### **7.2 Wasserversorgung**

Der für das Plangebiet zuständige Trinkwasserverband ist der Wasserverband Döbeln-Oschatz. Im Geltungsbereich befindet sich gegenwärtig nur ein Trinkwasserhausanschluss mit Schacht. Diese ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Leitung liegt auf einem städtischen Grundstück und gilt deshalb als dinglich gesichert. Mit Aufstellung des

Bebauungsplanes wird das städtische Grundstück mit der Flurstücksnummer 68/5 verkauft, sodass eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Trinkwasserleitung erforderlich wird.

Um die geplanten Wohngebäude an das öffentliche Netz anzuschließen, wird eine trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes erforderlich. Der vorhandene Hausanschluss ist entsprechend zu berücksichtigen.

Der Erschließungsträger setzt sich rechtzeitig bzgl. des Abschlusses einer Vereinbarung mit der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH als Leitungseigentümerin in Verbindung. Die Kosten der Erschließung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

Hinweise:

- Die Zugänglichkeit zu den Anlagen der Trinkwasserversorgung muss während der Bauausführung ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Baustelleneinrichtungen sowie Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Trinkwasseranlagen errichtet werden.
- Bei vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischen Mitteilungen Hinweis – Merkblatt GW 125 (M)“ des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen. Der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5m betragen.
- Insgesamt haben die Planung und Realisierung der Bauvorhaben unter Beachtung des Standes der Technik und Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu erfolgen

### **7.3 Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich vom AZV Döbeln-Jahnatal mit Sitz in Döbeln. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Abwasserleitungen des AZV. In der westlich an das Plangebiet angrenzenden Zschackwitzer Straße sind eine Schmutzwasser- und eine Niederschlagswasserleitung enthalten. Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes hat somit ebenfalls im Trennsystem zu erfolgen.

Die Kosten der Erschließung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

Eine (teilweise) Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers am Standort ist zulässig und empfehlenswert.

Inwieweit das Niederschlagswasser ohne Rückhaltung in die vorhandene Niederschlagswasserleitung in der Zschackwitzer Straße eingeleitet werden kann, muss mit dem zuständigen AZV rechtzeitig geprüft werden.

Hinweise:

- Die Zugänglichkeit zu den Anlagen der Abwasserentsorgung muss während der Bauausführung ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Baustelleneinrichtungen sowie Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Abwasseranlagen errichtet werden.
- Bei vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischen Mitteilungen Hinweis – Merkblatt GW 125 (M)“ des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen. Der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5m betragen.
- Insgesamt hat die Planung und Realisierung der Bauvorhaben unter Beachtung des Standes der Technik und Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu erfolgen.

#### **7.4 Löschwasserversorgung**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 SächsBRKG ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser.

Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48m<sup>3</sup>/h, bereitgestellt über mindestens 2 Stunden, auszugehen.

Konkret können im Bedarfsfall die folgenden Löschwasserentnahmestellen in Anspruch genommen werden:

- UFH mit ca. 85 m<sup>3</sup>/h in der Zschackwitzer Straße / Kreuzung Oberranschützer Straße
- UFH mit ca. 84 m<sup>3</sup>/h in der Zschackwitzer Straße 3
- UFH mit ca. 72 m<sup>3</sup>/h in der Oberranschützer Straße / Blumenstraße
- UFH mit ca. 72 m<sup>3</sup>/h im Oberanschützer Weg 1

Die Zufahrten zum Baugebiet sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 SächsBO in der derzeit gültigen Fassung, sowie DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.

Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5m gewährleistet wird.

## **7.5 Gasversorgung**

In der Zschackwitzer Straße verläuft eine Niederdruck-Gasleitung. Diese gehört zum Leitungsbestand der Stadtwerke Döbeln GmbH.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Für eine detaillierte Planung des Gasanschlusses ist Kenntnis über die zu errichtende Bebauung erforderlich. Die Verlegung der Gasleitung kann im Rahmen der Erschließung des Baufeldes erfolgen.

Hinweise:

- Das Überbauen des Schutzstreifens ist unzulässig.
- Hochdruckgasleitungen der SWD GmbH sind kathodisch geschützt. Die VDE 0150 ist zu beachten.
- Verlegearbeiten mit Pflügen sind im Leitungs- bzw. Kabelbereich nicht statthaft, jedoch im Umfeld möglich, wenn unsere Anlagen ausreichend gesichert werden. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung.
- Die Planung Ihres Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung der Kabel und Leitungen nicht erforderlich ist. Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage unserer Leitungen, welche nachweislich nur durch eine Umverlegung der Leitungen gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Veranlasser und unserem Unternehmen erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn unter Angabe des Trassenvorschlags eine Baufeldfreimachung zu beantragen. Für entsprechende Baufreiheit im Bereich der umzuverlegenden Leitung ist der Antragsteller verantwortlich. Der Termin für die Umverlegung wird von der SWD GmbH festgelegt.

## **7.6 Telekommunikationsversorgung**

In der Zschackwitzer Straße liegt ein Antennenkabel der Tele Columbus Multimedia GmbH. Zur lagekonkreten Ortung des Kabels ist mit den Technikern der RFC (Radio-, Fernseh- und Computertechnik GmbH) rechtzeitig ein Termin zu vereinbaren.

In der Zschackwitzer Straße befinden sich zudem Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die

Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der Telekom angestimmt werden.

Hinweis:

Mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung zu Flächen für Leitungsrechte wird sichergestellt, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet die ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist.

### **7.7 Abfallentsorgung**

Für die Abfallerfassung und -beseitigung ist der Landkreis Mittelsachsen zuständig, er wird vom Entsorgungsdienst Kreis Mittelsachsen (EKM) durchgeführt. Standplätze für Abfallbehälter sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen.

Laut Auskunft der EKM GmbH können Abfallbehälter nach § 13 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung (Aws) nicht auf privaten Verkehrsflächen zur Entleerung bereitgestellt werden. Private Verkehrsflächen werden nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren. Am Entsorgungstag sind Abfallbehälter der Baugrundstücke des Plangebietes im Bereich des Gehweg-/ Straßenrandes der Zschackwitzer Straße Höhe Einmündungsbereich private Verkehrsfläche aufzustellen. Die Zschackwitzer Straße ist als Ortsstraße öffentlich gewidmet und wird somit von den Entsorgungsfahrzeugen der EKM GmbH befahren.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist somit sichergestellt.

## **8 Grünordnerische Hinweise**

### **Grenzabstände für Bäume und Sträucher**

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

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

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

§§ 9 und 10 gelten nicht für Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum (§ 12 SächsNRG).

### **Bodenschutz**

Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

### **Erhalt und Pflege der Pflanzung**

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

### **Roden und Zurückschneiden von Gehölzen**

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

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

### **Regenwasserversickerung**

Es wird empfohlen, das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Des Weiteren wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende Regenwasser in geeignete Auffangbehälter zu leiten und dann als Brauchwasser wieder zu verwenden.

Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Bei Einhaltung entsprechender Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) vom 12.09.2001 und dem damit verbundenem Nachweis einer schadlosen Versickerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Versickerung von Niederschlagswasser ohne weitere Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

### **Fertigstellung der Grünflächen**

Die Fertigstellung und Bepflanzung auf den Baugrundstücken muss spätestens 12 Monate nach Bezug der baulichen Hauptlage abgeschlossen sein.

## **9 Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Ableitend aus den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [IB HAUFFE GBR, 30.10.2019; im Detail und Erläuterungen siehe ebenda] ergeben sich die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vorgaben. Der vollständige Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

### **artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1):**

Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung des AFB), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn die derzeit als Nutz- und Ziergärten gepflegten Flächen in Erwartung des Baubeginns über einen längeren Zeitraum brach liegen.

**artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2):**

Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) und abgelagerten Materialien wie Steine, Totholz etc. dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt werden.

Muss die Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden, ist alternativ **V 3** durchzuführen.

**artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (alternativ zu V 2):**

Zeitnah zur Baufeldfreimachung, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig.

Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und

ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

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

Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

**artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4):**

Soll eine Sanierung / ein Umbau oder der Abbruch von Gebäuden erfolgen, so sind vor Durchführung der Baumaßnahmen die Gebäude auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen und die Ein- und Ausflugbeobachtungen bezüglich der Artgruppe Fledermäuse bei Nachttemperaturen von > 0°C durchzuführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbot erneut zu prüfen. Insbesondere ist beim Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu klären, ob es sich um standorttreue Arten handelt. Kommen standorttreue Arten vor, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch

gewahrt werden kann ggf. sind weiterführende Maßnahmen notwendig. Sind Nester von nicht standorttreuen Arten wie dem Hausrotschwanz vorhanden, ist der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

**artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V 5):**

Der Baum Nr. 66 ist zu erhalten und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Wenn die Bäume Nr. 23, 27 und 29, an denen derzeit Nistkästen angebracht sind, gerodet werden müssen, sind zum Schutz der in Nistkästen brütenden Vogelarten bzw. auch potentiell in Nistkästen vorkommenden Fledermausarten, die Nistkästen außerhalb der Brutzeit vor Fällung der Bäume Nr. 23, 27 und/oder 29 an geeignete, erhalten bleibende Bäume im Umfeld umzuhängen.

Zum Schutz der Vögel sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, durchzuführen (vgl. **V 2**). Eine Betroffenheit der Artgruppe gehölbewohnender Vogelarten kann dadurch ausgeschlossen werden.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher (innerhalb und außerhalb des Baugrundstückes) durch das Aufstellen von Bauzäunen oder / und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

## **10 Klimawandel**

Das Plangebiet eignet sich im privaten Gebrauch aufgrund seiner Lage und südorientierten Ausrichtung für die Nutzung von Sonnenenergie für die Wärmeerzeugung sowie die Gewinnung von elektrischem Strom. Darüber hinaus ist ebenso im privaten Gebrauch eine Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder zur sonstigen Verwendung möglich.

Das Planungsziel ist die Realisierung von drei bis vier Baugrundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum. Eine zentrale Versorgung mit Wärmeenergie aus einem BHKW ist für das Plangebiet nicht geeignet.

Für den Bebauungsplan werden keine expliziten Festsetzungen im Kontext des Klimawandels abgeleitet. Es werden jedoch die Empfehlungen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der Verwendung des Niederschlagswassers gegeben.

## Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I 4458)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** – vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I 3908)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** – vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451, zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** – vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)