STADT DAHLEN

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„GROßBÖHLA OST“

gemäß § 13b BauGB

ENTWURF I.D.FASSUNG VOM 25.10.2018

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Dahlen
Markt 4
04774 Dahlen

Ansprechpartner:
Herr Bürgermeister Löwe
Tel. (03 43 61) 812 - 0

Auftragnehmer:

PLA.NET Sachsen GmbH
[Stadtplanung . Regionalentwicklung . Landschaftsökologie]
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Tel.: (03 43 62) 316 50
Fax: (03 43 62) 316 47
E-Mail: Info@planernetzwerk.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Holger Schilke
Dipl.-Ing. Anne Weber

Mügeln, 25.10.2018

INHALT

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS ---------- 1

2 ANWENDBARKEIT DES § 13B BAUGB I. V. M. § 13A BAUGB: BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG UNTER EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN ---------- 2

3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ---------- 2

4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ---------- 3

4.1 Regionalplanung 3

4.2 Flächennutzungsplan 4

4.3 Nachrichtliche Hinweise 4

4.3.1 Archäologie ---------- 4

4.3.2 Trinkwasserschutzgebiete ---------- 4

4.3.3 Überschwemmungsgebiete ---------- 5

4.3.4 Natürliche Radioaktivität ---------- 5

4.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ---------- 5

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ---------- 5

5.1 Art der baulichen Nutzung 5

5.2 Maß der baulichen Nutzung 6

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 6

5.4 Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien 6

5.5 Erschließung 6

5.5.1 Verkehrstechnische Erschließung ---------- 6

5.5.2 Stromversorgung ---------- 7

5.5.3 Wasserversorgung ---------- 7

5.5.4 Abwasserentsorgung ---------- 7

5.5.5 Niederschlagswasser ---------- 8

5.5.6 Löschwasserversorgung ---------- 8

5.5.7 Telekommunikationsversorgung ---------- 9

5.6 Immissionsschutz 9

5.7 Grünordnerische Festsetzungen 10

5.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) ---------- 10

5.7.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB) ---------- 11

5.8 Grünordnerische Hinweise 13

5.8.1 Bodenschutz ---------- 13

5.8.2 Grenzabstände für Bäume und Sträucher ---------- 13

5.8.3 Regenwasserversickerung ---------- 13

5.8.4 Roden und Zurückschneiden von Gehölzen ---------- 14

5.8.5 Fertigstellung der Grünflächen ---------- 14

6 RECHTSGRUNDLAGEN ---------- 14

7 QUELLEN ---------- 14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großböhla Ost“ 2

ANLAGENVEREICHNIS

Anlage 1: Darlegung der Umweltbelange, PLA.NET Sachsen GmbH, Stand 02.03.2018

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und FFH-Erheblichkeitsabschätzung, PLA.NET Sachsen GmbH, Stand 02.03.2018

Anlage 3: Löschwassersicherstellung, Stadt Dahlen, Stand 27.02.2018

Anlage 4: Hydrogeologische Stellungnahme, Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik, Stand 28.02.2018

1 Anlass, Ziel und Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Stadt Dahlen liegt ca. 10 km nordwestlich vom Mittelzentrum Oschatz entfernt und ist als Grundzentrum in der Region Westsachsen eingestuft. Der Stadt kommt die Funktion als Siedlungs- und Versorgungskern für das nähere Umfeld zu. Ebenso ist die Arbeitsplatzfunktion angesichts ansässiger Unternehmen für die Region von Bedeutung. Mit der Lage der Stadt Dahlen am südlichen Rand des Landschaftsraumes der Dahlener Heide kommt der Stadt eine Art Torfunktion zum Erholungsraum zu. In den ländlichen Ortsteilen soll die Möglichkeit der Eigenentwicklung sichergestellt werden. Zunehmend realisieren junge Familien aus der Region sich den Wunsch zur Bildung von Wohneigentum. Auch kehren vermehrt in der Region großgewordene junge Erwachsene nach der Berufsausbildung oder dem Studium in die Heimat zurück mit dem Ziel sich hier sesshaft zu machen.

Die Stadt Dahlen möchte im Ortsteil Großböhla den Bereich zwischen dem gewachsenen Ortskern und dem Wohngebiet „Ortsrand Süd 1“ als Bauland für Einfamilienhäuser erschließen. Es gibt bereits konkrete Nachfragen durch Bauwillige für diesen Bereich. Die Baulandreserven für die Eigenentwicklung im Ortsteil Großböhla sind weitestgehend erschöpft. Das Plangebiet schafft für zwei bis drei Einfamilienhäuser Baurecht. Die Schließung dieser Lücke stellt eine städtebaulich sinn- und zugleich maßvolle Abrundung des Siedlungsbereiches dar. Die Entwicklung des Baulandes optimiert die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen und schafft die Möglichkeit zeitgemäße Wohngebäude zu errichten.

Südlich grenzt das Wohngebiet Ortsrand Süd I an und auch nördlich auf dem Flurstück 1/8 der Gemarkung Großböhla wurde bereits eine Nachverdichtung mit dem Bau eines Einfamilienhauses zugelassen. Eine über das Plangebiet hinausreichende Ausweitung der Siedlungsfläche ist nicht zu erwarten. Alternative Baulücken in der Ortslage sind sehr rar bis nicht vorhanden. Entlang der Ortsdurchfahrt (S 29) ist eine beidseitige gewachsene Bebauung im Bestand vorhanden. Ebenso sind i.B. des Schlosses Großböhla keine zusätzlichen Bauflächen gegeben.

Um eine Bebauung für die Eigenentwicklung der Ortslage Großböhla in diesem Bereich zu ermöglichen bedarf es der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Stadtrat der Stadt Dahlen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Großböhla Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Nach Einschätzung des Landratsamtes Nordsachsen stellt sich das Plangebiet laut Luftbild als unverbaute Fläche dar, das im Süden durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsrand Großböhla Süd 1“, im Westen durch Wohngrundstücke der Friedensstraße 20 und 20a sowie im Norden durch das Wohngebäude Ortsrand-Süd Nr. 20 begrenzt wird. Der Bebauungsplan stellt diesbezüglich eine Art „Abrundung“ des Ortsteils Großböhla dar. Gleichwohl würde diese „Abrundung“ eine Inanspruchnahme von unverbauten Flächen jenseits des Bebauungszusammenhanges von Großböhla zu Gunsten einer erstmaligen Inanspruchnahme bedeuten.

Ausgehend von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 04.11.2015 (Az.: 4 CN 9/14) dürfen in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) jedenfalls keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen. Da sich allerdings die besagten Flächen unmittelbar an den Bebauungszusammenhang von Großböhla anschließen und das Plangebiet zu Gunsten der Wohnbebauung entwickelt wird, ist im vorliegenden Fall die Anwendung des § 13b BauGB als Planinstrument denkbar.

Aufgrund dieser Einschätzung des Landratsamtes Nordsachsen korrigiert der Stadtrat Dahlen den Aufstellungsbeschluss im Rahmen seiner öffentlichen Sitzung am 22.03.2018 dahingehend, dass das Verfahren nunmehr nach § 13b BauGB durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. 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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 3.321 m². Nach der festgesetzten GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 0,25 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem Ausschluss einer möglichen Überhöhung der Versieglung durch § 19 Abs. 4 BauNVO ist von einer maximal zulässigen versiegelbaren Fläche von 1.007 m² auszugehen.

Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben und das beschleunigte Verfahren kann zur Anwendung kommen.

Ebenso kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, da in dem erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und FFH-Erheblichkeitsabschätzung (siehe Anlage 2) nachgewiesen wurde, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Großböhla Ost“ befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Großböhla. Der Ortsteil Großböhla gehört zur Stadt Dahlen, welche dem Landkreis Nordsachsen und somit der Landesdirektion Sachsen Niederlassung Leipzig zugehörig ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Lücke zwischen dem nordwestlich gelegenen gewachsenen Ortskern und dem südlich angrenzendem Wohngebiet „Ortsrand Süd 1“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.321 m². Es umfasst vollständig das Flurstück 1/22, 1/26, 1/37, 1/39 und 1/40 der Gemarkung Großböhla.

Die Abbildung 1 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großböhla Ost“ dar.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großböhla Ost“

Quelle: http://rz.ipm-gis.de/RAPIS/client/?app=bplan; Zugriff am 27.02.2018 und eigene Darstellung

Das Plangebiet wird mittig in Nord-Süd-Richtung von der bestehenden Wohngebietsstraße „Ortsrand Süd“ geteilt. Der überwiegende Teil der als Bauland zu entwickelnden Flächen wird aktuell als Wiese genutzt. Lediglich der südliche Teil des westlichen Teilbereiches wird als Hausgarten sowie Rasen mit jungen Baumpflanzungen in Anspruch genommen. Darüber hinaus befinden sich Spielgeräte, ein Spielhaus sowie Sitzbänke in diesem Bereich.

4 Planungsvorgaben / Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung

Die Stadt Dahlen ist dem regionalen Planungsverband Westsachsen zugehörig. Für regionalplanerische Festlegungen ist der Regionalplan Westsachsen 2008[1] maßgebend.

Entsprechend den Ausweisungen der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Westsachsen 2008 befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet Wasserressourcen. Vorranggebiete sind nach § 8 Abs. 7 Nr. 1 ROG als Gebiete definiert, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Gemäß dem Ziel 13.1 des Regionalplanes sind die Grundwasservorkommen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserressourcen so zu nutzen, dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

Aufgrund ihrer großen Bedeutung für die Wasserversorgung der Region sind die ausgewiesenen Vorranggebiete Wasserressourcen vor Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich ihrer Quantität und Qualität zu schützen.

Die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen führt zu einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate und verstärkt den oberflächlichen Abfluss.

Denkbare Auswirkungen während der Bauphase beschränken sich auf Beeinträchtigungen durch mögliche Kontaminationen in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien).

Die mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu erwartende Flächenversiegelung wird im Vergleich mit der aktuellen Bestandssituation mit negativen Umweltauswirkungen verbunden sein. Diese werden jedoch nicht die Schwelle zur Eingriffserheblichkeit überschreiten. Begründet wird dies mit der Bestandsituation (keine Oberflächengewässer, keine Überschwemmungsgebiete).

Hinsichtlich der Ausweisung des Gebietes als Vorranggebiet „Wasserressourcen“ ist festzustellen, dass mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes keine Zulassung von Nutzungen einher geht, von denen ein hohes Gefährdungspotenzial hinsichtlich Verschmutzung des Grundwassers zu erwarten ist. Auch erfolgt keine Entnahme des Grundwassers und es ist kein Eingriff in den Grundwasserleiter zu prognostizieren.

Bezüglich der Lage in der Schutzzone III des in Neuausweisung befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung des Wasserwerkes Großböhla ist festzustellen, dass die Grundwasserneubildungsfläche infolge der zusätzlichen Versieglung gegenüber dem jetzigen Bestand nicht wesentlich verringert wird. Dies gilt insbesondere da im Bebauungsplan geregelt wird, dass das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken in oberirdischen Versickerungsanlagen zu versickern ist. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Versickerung kann durch eine Abdeckung mit einer mindestens 0,10 m dicken bewachsenen Oberbodenschicht gewährleistet werden.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird weiterhin geregelt, dass Keller sowie eine geothermische Nutzung durch Erdwärmesondenanlagen unzulässig sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bindigen Deckschichten des Grundwasserleiters ist damit nicht zu befürchten.

Aufgrund der vorbenannt beschrieben Sachverhalte wird eingeschätzt, dass die Planrealisierung Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten lässt, welche die Schwelle zur Erheblichkeit nicht überschreiten.

[1] in Kraft getreten am 25.07.2008

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen des Regionalplanes Westsachsen 2008 vereinbar. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen schließt nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus, Zielkonflikte sind somit nicht vorhanden.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dahlen verfügt nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

4.3 Nachrichtliche Hinweise

4.3.1 Archäologie

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Alle baulichen Maßnahmen in diesem Bereich, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

4.3.2 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen für den Grundwasserschutz.

Die Untere Wasserbehörde bearbeitet gegenwärtig die Neuausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserfassungen des Wasserwerkes Großböhla. Das Verfahren dazu befindet sich vor dem Abschluss.

Demnach wird sich das Plangebiet zukünftig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes befinden. Der Verordnungstext der Schutzzonenverordnung sieht für die Neuausweisung von Baugebieten folgendes vor: Diese sind „verboten, außer die Grundwasserneubildungsfläche sowie die Grundwasserüberdeckung werden nicht wesentlich gemindert und infolge der Veränderung ist eine Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht zu besorgen bzw. kann durch Auflagen oder/ und Maßnahmen verhindert werden.“

Im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange (siehe Anlage 1) konnte aufgezeigt werden, dass mit Realisierung des Bebauungsplans zwar Umweltauswirkungen auf Schutzgut Wasser zu erwarten sind, diese jedoch die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten.

Hinweis:

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen sind alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Beschränkungen, die sich aus der künftigen Lage im Wasserschutzgebiet ergeben, sind zu beachten. Eingriffe in den Grundwasserleiter sind nicht zulässig.

Die Mitarbeiter des bauausführenden Unternehmens sind aktenkundig über die Lage des Vorhabenstandortes in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Großböhla zu unterrichten. Die Betankung der Baumaschinen hat außerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzone zu erfolgen. Ist im Einzelfall eine Betankung der Baumaschinen

innerhalb der zukünftigen Schutzzone erforderlich, so ist unter den Befüllstutzen des zu betankenden Fahrzeugs eine mobile Auffangwanne zu stellen. Auf der Baustelle sind zu jedem Zeitpunkt Bindemittel in ausreichender Menge bereitzuhalten, um im Havariefall austretende wassergefährdende Stoffe schnellstmöglich aufzunehmen. Der Austritt wassergefährdender Stoffe ist dem Landratsamt Nordsachsen Untere Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.3.3 Überschwemmungsgebiete

Gewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des Sächsischen Wassergesetztes sind vom Plangebiet nicht betroffen.

4.3.4 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Kenntnissen 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.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31.12.2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 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 empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

4.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das am östlichen Rand des öffentlichen Straßenraumes vorhandene Niederspannungskabel der MITNETZ Strom mbh ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Das dazugehörige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 2,0 m Breite zugunsten des Versorgungsträgers ist ebenso nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung regelt die Nutzung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet.

Mit Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet wird die räumliche Verbindung zwischen Ortskern und dem Wohngebiet Ortsrand Süd gestärkt. In dem direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend selbstgenutzte Einfamilien- und Reihenhäuser, welche sich durch eine lockere Anordnung auszeichnen. Das Plangebiet rundet den Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll ab und markiert die Grenze zum östlich angrenzenden Landschaftsraum.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Wohnbauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein breiteres Spektrum an Wohngebäuden im Plangebiet möglich.

Jedoch wird mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse sichergestellt, dass innerhalb der Bebauungsmöglichkeiten ein Wohngebiet entsteht, welches sich einerseits in die benachbarte bestehende Wohnbebauung einfügt und zum anderen selbst ein harmonisches Bebauungsgefüge schafft.

Grundflächenzahl:

Zur Verminderung der Flächenversieglung wird die überbaubare Fläche der Wohngrundstücke durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 auf 0,4 (40% der Grundstücksfläche) und im WA 2 auf 0,25 (25% der Grundstücksfläche) beschränkt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind, wie z.B. Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Anzahl der Vollgeschosse:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich zum einen an der Umgebungsbebauung und lässt auch ausreichend Gestaltungsfreiraum für das Baugebiet.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Kellergeschossen gänzlich ausgeschlossen, da das Plangebiet künftig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung des Wasserwerkes Großböhla liegt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt Einzel- und Doppelhäuser für das Plangebiet fest. Die vorgesehene lockere Bebauung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und sichert vor diesem Hintergrund ein verträgliches Nachverdichten der Ortslage im östlichen Siedlungsbereich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Wohngebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Aufgrund des nordöstlich des Plangebietes vorhandenen Waldes mit ausgewachsenen Eichen und Eschen und der somit zu berücksichtigenden Abstände gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG sind bauliche Anlagen mit Feuerstätten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

5.4 Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien

Das Plangebiet liegt in der in Ausweisung befindlichen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung des Wasserwerkes Großböhla. Durch die Planung darf die Grundwasserüberdeckung nicht wesentlich gemindert werden. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan die geothermische Nutzung durch Erdwärmesondenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB textlich ausgeschlossen.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die das Plangebiet mittig teilende bestehende Wohngebietsstraße „Ortsrand Süd“. Alle Baugrundstücke grenzen unmittelbar an diese öffentliche Verkehrsfläche an. Im weiteren Verlauf bindet die Wohngebietsstraße südlich in die Friedensstraße (Staatsstraße S 29) und somit in das regionale Straßennetz ein.

5.5.2 Stromversorgung

Die Mitnetz Strom mbH betreibt im Plangebiet Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes. Im östlichen Randbereich der Straße „Ortsrand Süd“ befindet sich ein Niederspannungskabel, welches nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann über das vorhandene Niederspannungskabel realisiert werden.

Hinweise:

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,8 m.

Es ist zu beachten, dass sowohl für bestehende als auch geplante Trassen entsprechende Schutzstreifen zu berücksichtigen sind. Für Kabeltrassen ist ein Schutzstreifen von insgesamt 2,0 m Breite anzusetzen.

Des Weiteren sind Beschränkungen im Zuge von Anpflanzungen zu beachten. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,0 m erreichen.

5.5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz kann prinzipiell gesichert werden. Dazu ist es notwendig, dass die derzeit in Höhe des Flurstückes 1/21 der Gemarkung Großböhla endende Trinkwasserleitung verlängert wird.

Für die Neuverlegung (Verlängerung) der Trinkwasserleitung ist durch den Erschließungsträger rechtszeitig vor Baubeginn mit der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen, in der alle erforderlichen Modalitäten geregelt werden. Die Trinkwassererschließung erfolgt 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 allen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischenm 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 2,5 m betragen.

5.5.4 Abwasserentsorgung

Die Stadt Dahlen ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Untere Döllnitz“. Die Ortslage Großböhla ist laut Abwasserkonzept dauerhaft an eine dezentrale Abwasserentsorgung gebunden.

Vor diesem Hintergrund kommen für die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung daher entweder vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben in Frage. Die Option der Versickerung des vollbiologisch gereinigten Abwassers über die belebte Bodenzone in das Grundwasser erfordert den Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes und eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen. Von der Variante der Versickerung des vollbiologisch gereinigten Abwassers wird aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Großböhla abgesehen.

Bestehende Situation der Abwasserentsorgung im Umfeld des Plangebietes:

Südlich an das Plangebiet grenzt das vorhandene Wohngebiet „Ortsrand Süd“, welches auf Grundlage des Bebauungsplanes „Ortsrand Süd I, OT Großböhla“ (rechtskräftig seit Mai 1993) realisiert wurde. Die Entwässerung dieses Wohngebietes erfolgt ordnungsgemäß über öffentliche Kanäle im Straßenraum (Trennsystem Schmutzwasser / Niederschlagswasser) und einer privaten

Gruppenkleinkläranlage auf dem Flurstück 1/38 der Gemarkung Großböhla. Das gereinigte Schmutzwasser und Niederschlagswasser bindet in den öffentlichen Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes „Untere Döllnitz“ ein. Die private Gruppenkleinkläranlage wird durch die KKA-ORS GbR betrieben. In einem Schreiben vom 11.09.2017 teilte die GbR mit, dass zum jetzigen Zeitpunkt die zulässige Kapazität der Gruppenkleinkläranlage erreicht ist und derzeit keine Aussage über zukünftige Einleitgenehmigungen für diese Anlage getroffen werden können.

Geplante Abwasserentsorgung im Plangebiet „Großböhla Ost“:

Da die abwasserseitige Erschließung für das Plangebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen ist, ist die Errichtung von abflusslosen Sammelgruben auf jedem Baugrundstück vorgesehen. Das häusliche Abwasser wird in diesen Gruben gesammelt und bei Erfordernis durch den Abwasserzweckverband Untere Döllnitz entleert. Die Planzeichnung enthält hierzu die textliche Festsetzung 1.4 Abwasserentsorgung.

Hinweis:

Für die Errichtung und den Betrieb von abflusslosen Sammelgruben sind aufgrund der Lage des Baugebietes im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet Großböhla wasserrechtliche Genehmigungen nach § 55 Abs. 3 SächsWG erforderlich. Diese sind rechtzeitig vorher beim Landratsamt Nordsachsen Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Des Weiteren bedarf die Errichtung der abflusslosen Sammelgruben der Zustimmung des Abwasserverbandes Untere Döllnitz. Der Abwasserzweckverband Untere Döllnitz ist für die Entsorgung des Inhalts der abflusslosen Gruben zuständig.

5.5.5 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser das Dach- und Verkehrsflächen wird vor Ort in oberirdischen Anlagen versickert.

Die Baugrunderkundung von Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik (Stand 28.02.2018) hat im Ergebnis gezeigt, dass eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen in oberirdischen Versickerungsanlagen möglich ist. Die Schmelzwassersande im Plangebiet kommen dafür in Betracht. Mittels einer beispielhaften Prüfung für ein Einfamilienhaus wurde ermittelt, dass eine Behandlung des Niederschlagswassers vor der Versickerung erforderlich ist. Als Behandlungsmaßnahme ist eine mindestens 0,10 m dicke bewachsene Oberbodenschicht als Passage für das Niederschlagswasser ausreichend.

Die Versickerung ist nach dem Merkblatt DWA-A 138 zu planen und auszuführen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die hydrogeologische Stellungnahme der Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

Hinweis:

Das Landratsamt Landkreis Nordsachsen SG Wasserrecht weist darauf hin, dass die Flächenbelastung Au:As (Verhältnis der undurchlässigen Fläche Au zur Sickerfläche As) derzeit nicht bekannt ist, da diese von der konkreten Planung der Versickerungsanlage abhängig ist. In der Regel liegt die Flächenbelastung bei dezentraler Flächen- und Muldenversickerung bei > 5:1 bis < 15:1, so dass andere Durchgangswerte für vorgesehene Behandlungsmaßnahmen zu Grunde gelegt werden müssen. Daher sind die vorgesehenen Behandlungsmaßnahmen für das zur Versickerung vorgesehene Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben im Merkblatt DWA – M 153 (April 2005) bei Kenntnis der genauen Flächenbelastung nochmals auf eine ausreichende Reinigungsleistung zu prüfen. Gegebenenfalls ist die Stärke der Schicht des bewachsenen Oberbodens zu vergrößern.

5.5.6 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 48m³/h, bereitgestellt über mindestens 2 Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300m um die Gebäude befinden.

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

- Löschwasserteich mit einem Volumen von ca. 2.500 m³ auf dem Flurstück 504 der Gemarkung Großböhla, welcher im Eigentum der Stadt Dahlen ist

  Entfernung zum Plangebiet: 120,0 m
- Hydrant in der Straße „Ortsrand Süd“ 11 (TI-ID6787) mit einer Entnahmemenge von 14,5 m³/h

  Entfernung zum Plangebiet: 60,0 m

Die Zufahrten im 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, die 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 erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.

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

Die schriftliche Darlegung zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

5.5.7 Telekommunikationsversorgung

In der das Plangebiet mittig querenden Straße „Ortsrand Süd“ verläuft im östlichen Randbereich eine Telekommunikationslinie der Telekom.

Die zur Verfügung gestellte Plangrundlage ist nicht geeignet, um eine lagegenaue nachrichtliche Darstellung der vorhandenen Leitung in der Planzeichnung vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund wird auf den Leitungsbestand an Telekommunikationslinien lediglich in der Begründung verwiesen.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG kann sichergestellt werden.

5.6 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest.

Dem Landratsamt Nordsachsen sind keine Anlagen in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt, welche schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen könnten. Ebenso wurde durch die Stadt Dahlen mitgeteilt, dass nach hausinterner Prüfung im näheren Umfeld des Plangebietes keine Anlagen vorhanden oder geplant sind, welche schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können[2].

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

Hinweise zur Planung:

- Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima., Kühl oder Lüftungsgeräten) in der Anlage

[2] Telefonat Stadt Dahlen, Herr Heinrich am 01.06.2018

des „LAI – Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (Stand 28.08.2013) zu berücksichtigen

- Die erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) – insbesondere die Ableitbedingungen des § 19 sind zu beachten.
- Um schädliche Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG durch Solarkollektoren zu vermeiden, sind folgende Minderungsmaßnahmen zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:
    - matte Oberflächen der Module
    - veränderter Neigungswinkel der Module
    - Vergrößerung des Abstandes der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
    - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

5.7.1 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

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

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

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

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.

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

Eine darüberhinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen Verkehrssicherheit unumgänglich ist. Dies begründet sich insbesondere auch in der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Großböhla.

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

Maßnahme 2 (M 2)

Ziel: Begrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des Plangebietes sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 200 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandene Gehölze 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.

Auswahl besonders geeignete Laubbaumarten für das Plangebiet:

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

Abkürzungen:

mk mittelkronig

gk großkronig

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:

Cornus sanguinea	-	*Blutroter Hartriegel*
Corylus avellana	-	*Gemeine Hasel*

Crataegus monogyna	-	*Eingriffliger Weißdorn*
Rosa canina	-	*Hundsrose*
Prunus spinosa	-	*Schlehe*

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

Apfelsorten:

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

Birnensorten:

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

Süßkirschen:

Altenburger Melonenkirsche	*Fromms Herz*
Bianca	*Kassins Frühe*

Büttners Rote Knorpel
Dönissens Gelbe
Drogans Gelbe Knorpel
Durone de Vignola
Namara
Teickners Schwarze Herzkirsche
Türkine Namosa

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 Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher soll der Erhalt dieser gefördert werden, womit insbesondere der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen wird.

5.8 Grünordnerische Hinweise

5.8.1 Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

5.8.2 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.

5.8.3 Regenwasserversickerung

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist 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. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wiederverwendet werden.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird die Verordnung zum Schutz der Wasserfassung Großböhla nach Aussage der Unteren Wasserbehörde [Frau Wolfram; per Mail am 07.02.2018] folgende Regelungen enthalten:

- „Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen in oberirdischen Versickerungsanlagen ist beschränkt zulässig für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach DWA–A 138, Tabelle 1, Punkte 1 bis 6, wenn das Niederschlagswasser ausreichend behandelt wird, sofern eine Behandlung nach DWA-M 153 erforderlich ist.“
- „Die Versickerung von Niederschlagswasser in unterirdischen Versickerungsanlagen ist beschränkt zulässig in Rigolen/Rohr-Rigolensystemen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach DWA–A 138, Tabelle 1, Punkte 1 und 2, wenn das Niederschlagswasser ausreichend behandelt wird, sofern eine Behandlung nach DWA-M 153 erforderlich ist.“

5.8.4 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.

5.8.5 Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVl. S 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S62.

7 Quellen

Regionaler Planungsverband Westsachsen: Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten am 25.07.2008

Anlage 1

Darlegung der Umweltbelange, PLA.NET Sachsen GmbH, Stand 02.03.2018

Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und FFH-Erheblichkeitsabschätzung, PLA.NET Sachsen GmbH, Stand 02.03.2018

Anlage 3

Löschwassersicherstellung, Stadt Dahlen, Stand 27.02.2018

Anlage 4

Hydrogeologische Stellungnahme, Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik, Stand 28.02.2018