

planaufstellende
Kommune:

**Große Kreisstadt Rochlitz
Markt 1
09306 Rochlitz**



Projekt:

1. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Weinberg“ der Großen Kreisstadt Rochlitz im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur Satzung

Erstellt:

Januar 2020

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

J. Meisner

Projekt-Nr.

19-138

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2	Städtebauliches Konzept	4
3	Verfahren	5
	3.1 Plangrundlage	5
	3.2 Planungsverfahren	5
4	Lage, Abgrenzung.....	6
5	Bestandsaufnahme	7
	5.1 Beschreibung des Plangebietes	7
	5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
	5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
	5.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse	9
	5.5 Altlasten.....	9
6	übergeordnete Planungen.....	9
	6.1 Landes- und Regionalplanung	9
	6.2 Flächennutzungsplanung.....	12
7	geplante bauliche Nutzung.....	12
	7.1 Art der baulichen Nutzung	12
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
	7.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	13
	7.4 Verkehrsflächen.....	13
	7.5 Niederschlagswasserbeseitigung/Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	14
	7.6 Energie	15
	7.7 Leitungsrechte	15
	7.8 Grünflächen.....	15
8	Erschließung	16
	8.1 Verkehrserschließung.....	16
	8.2 Trinkwasserversorgung	16
	8.3 Löschwasserversorgung.....	16
	8.4 Abwasserentsorgung.....	16
	8.5 Niederschlagswasser.....	16
	8.6 Stromversorgung	16
	8.7 Gasversorgung	17
	8.8 Telekommunikation	17
	8.9 Abfallentsorgung.....	17
9	Flächenbilanz	18
10	Grünordnung.....	18
	10.1 Schutzgüter im Bestand.....	19
	10.2 Auswirkungen des Vorhabens	20
	10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	21
	10.4 Schutzmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages	22
	10.5 grünordnerische Festsetzungen	22
11	Hinweise	24
12	Quellenverzeichnis	34

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Wohngebiet „Am Weinberg“ der Großen Kreisstadt Rochlitz als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB:	5
Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	18
Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Arten bei Gehölzpflanzungen	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Rochlitz (aus RAPIS, 2017)	6
Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2019)	8
Abb. 3: Auszug aus dem gemeinsamen FNP des VG Rochlitz 2009 (RAPIS, 2017)	12
Abb. 4: Regelquerschnitt der Mischverkehrsfläche.....	14

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich in Rochlitz westlich der Altstadt. Betroffen ist das als Satzung vom 27.11.2018 beschlossene Bebauungsplangebiet „Am Weinberg“ mit einer Fläche von ca. 24.000 m², welches zurzeit erschlossen wird.

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes soll eine Teilfestsetzung zur Höhe baulicher Anlagen angepasst werden, die sich im Zuge der Ausführungsplanung als nicht umsetzbar erwiesen hat. Konkret betrifft die Änderung den Wegfall der bergseitigen Höhenbeschränkung der zulässigen Traufhöhe auf 4,0 m. Da die Teilfestsetzung der talseitigen Höhenbeschränkung von 7,0 m erhalten bleibt, ist durch diese Änderung nicht mit einer ungewollten Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet zu rechnen.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Änderung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von bis zu max. 25 Einfamilienhäusern und die Ausbildung der das Gebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Die Stadt Rochlitz beabsichtigt, in dem Plangebiet ausschließlich Wohnen zu etablieren. Die dem Entwicklungsziel der Stadt Rochlitz entsprechende Gebietskategorie ist somit ein reines Wohngebiet (WR), welches nach § 3 BauNVO dem Wohnen dient. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmsweise können u.a. auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und andere Anlagen zugelassen werden. Es wird angestrebt, ein ruhiges Wohnquartier entstehen zu lassen, welches sich in die nähere Umgebung bzw. den angrenzenden Nutzungsstrukturen einfügt, in der sich darüber hinaus faktisch ein reines Wohngebiet entwickelt hat. Ein Ausbau der vorhandenen Straße „Am Weinberg“ ist aufgrund der begrenzten Fläche nicht möglich, sodass keine Möglichkeit besteht, eine Zuwegung zu schaffen, die den Anforderungen einer über eine ruhige Wohnstraße hinaus gehende Straßenverkehrsfläche gerecht werden könnte. Daher werden die Bauflächen als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets wird durch die Erweiterung der Straße „Am Weinberg“ nach Norden sowie über deren Anschluss an den Pestweg ermöglicht. Durch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird eine individuelle Grundstücksbebauung ermöglicht gleichzeitig durch die Festsetzung von privaten Grünflächen jedoch sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht bebaut werden dürfen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise dienen schließlich dem Einfügen der künftigen Bebauung in das südlich angrenzende Ortsbild.

3 Verfahren

Die Plangrundlage wurde aktualisiert, um der aktuellen Flurstückeinteilung gerecht zu werden. Ebenso wurde das Planungsverfahren dem Änderungsverfahren angepasst.

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Rochlitz, Gemarkung Rochlitz (Stand 2019 Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Wohngebiet „Am Weinberg“ der Großen Kreisstadt Rochlitz als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 BauGB	29.10.2019
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	14.11.2019
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	14.11.2019
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	25.11.2019- 03.01.2020
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	25.11.2019- 03.01.2020
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	28.01.2020
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit in Kraft treten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

4 Lage, Abgrenzung

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auf den aktuellen Stand gebracht.

Das Plangebiet liegt in der Großen Kreisstadt Rochlitz im Landkreis Mittelsachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Weinberg“ befindet sich im südwestlichen Teil des Ortsteils Rochlitz und westlich des Rochlitzer Stadtzentrums.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit der Nummer 319/19, 319/20, 319/21, 319/22, 319/23, 319/24, 319/25, 319/25, 319/26, 319/27, 319/28, 319/29, 319/30, 319/31, 319/32, 319/33, 319/34, 319/35, 319/36, 319/37, 319/38, 319/39, 319/40, 319/41, 319/43 der Gemarkung Rochlitz, Stadt Rochlitz auf einer Fläche von ca. 24.000 m².

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wegflächen, zurzeit noch als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet (Flurstücke 803, 810, 816)
- im Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 319/18)
- im Süden: Wohnbebauung (Flurstücke 316/2, 319/12, 319/15 und 319/16)
- im Westen: ebenfalls Wohnbebauung (Flurstücke 314/3, 316/l, 316/m, 316/n, 316/o, 316/p, 316/q, 316/r und 316/s, 319/42)

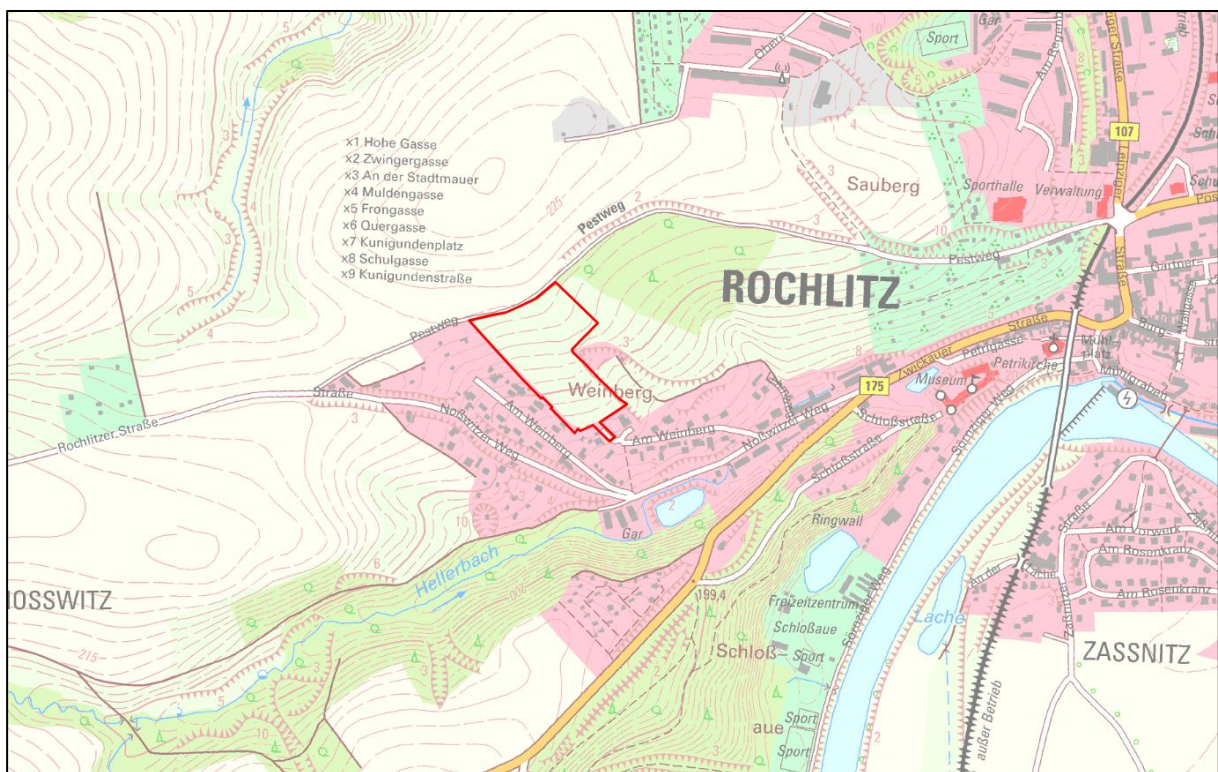


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Rochlitz (aus RAPIS, 2017)

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 24.000 m² befindet sich im Südwesten der Stadt Rochlitz, direkt angrenzend an das dort bestehende Wohngebiet. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Rochlitzer Schloss. Die Große Kreisstadt Rochlitz beheimatet als Zentrum im ländlichen Raum derzeit rund 6.000 Einwohner und befindet sich im Tal der Burgen zwischen den sächsischen Zentren Dresden, Leipzig und Chemnitz. Der Rochlitzer Berg stellt mit seinen 353 m über Meeresebene die höchste Landmarke zwischen der Leipziger Tieflandsbucht sowie dem Erzgebirge dar. Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche genutzt. In direkter Umgebung befindet sich westlich und südlich eine bereits bestehende Wohnbebauung, die teilweise eine prägende Wirkung auf das Plangebiet ausübt, sowie landwirtschaftlich genutzte Grünflächen östlich und nördlich angrenzend. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über die Straße „Am Weinberg“ aus südlicher Richtung.

Die Stadt Rochlitz liegt mitten im Dreieck zwischen Dresden (ca. 66 km), Leipzig (ca. 44 km) und Chemnitz (ca. 26 km) und die günstige Verkehrsanbindung über die Autobahn A72, die Bundesstraßen B175, B107 und B7 ermöglichen eine sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen.

5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abb. 2) befand sich lediglich mit der Straße „Am Weinberg“ im Bereich des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“ gemäß § 26 BNatSchG. Der Umgriff des Landschaftsschutzgebietes wurde jedoch den heutigen Gegebenheiten angepasst, sodass sich das Plangebiet sowie die südlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbauflächen nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet befinden. Somit werden keine Strukturen eines Schutzgebietes beeinträchtigt. Ansonsten werden keine weiteren Schutzgebiete i.S. der §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotopie i.S. des § 30 BNatSchG i.V.m § 21 SächsNatSchG in Anspruch genommen oder berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

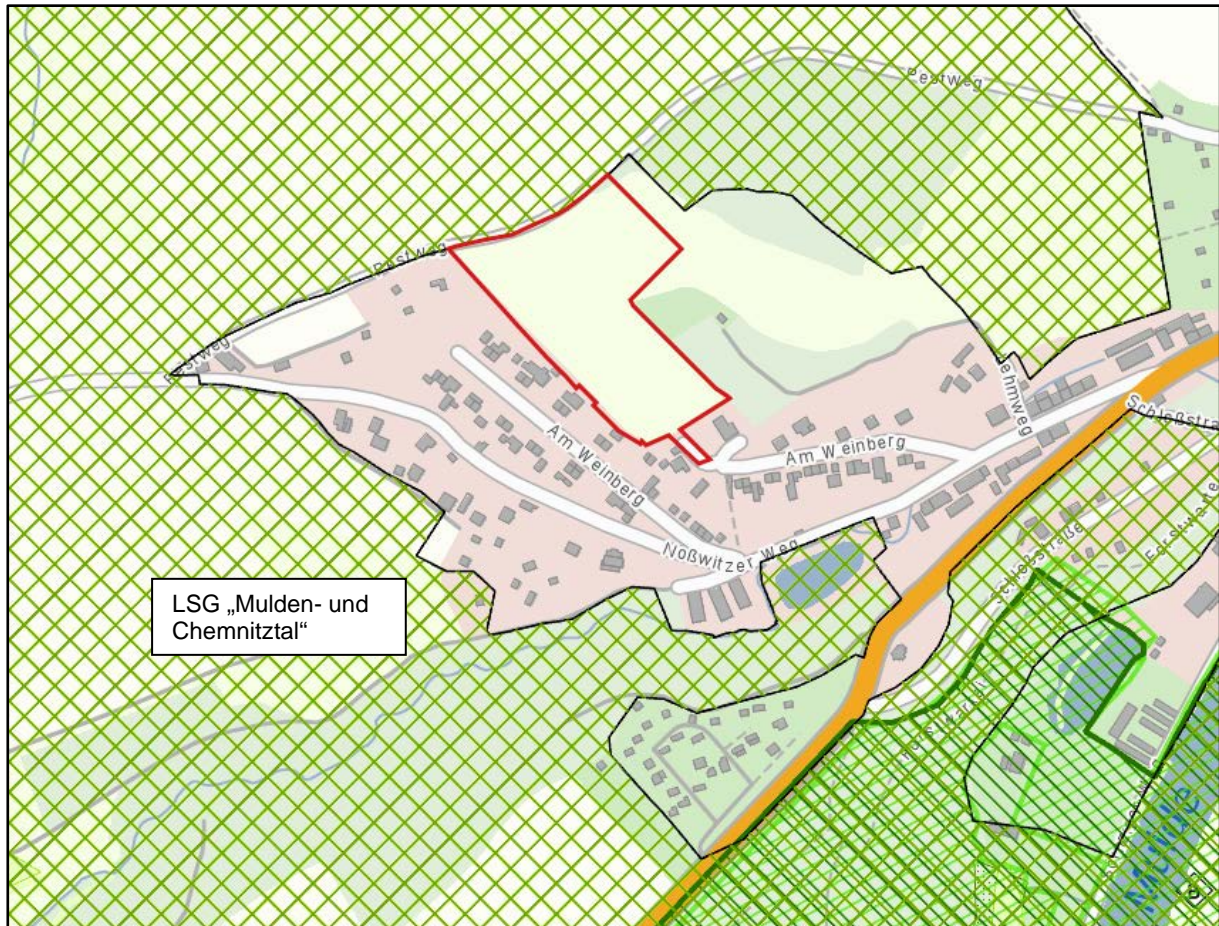


Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2019)

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Gebiet befindet sich zum Teil innerhalb des archäologischen Kulturdenkmales für neolithische, bronzezeitliche, frühslawische und frühmittelalterliche Siedlungsspuren [D-72690-07], das nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landratsamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Unvermutete Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Mittelsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die

Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

5.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse

Die Böden im Plangebiet werden nach der Digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als Böden aus periglaziären Lagen mit lössreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein klassifiziert. Auf der gesamten Fläche der Flurstücke im Plangebiet besteht die Leitbodenart/Leitbodenform aus pseudovergleyter Parabraunerde-Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Rhyolit) über periglaziärem Grussand (Rhyolit).

5.5 Altlasten

Im Abstand von 25 m in östlicher Richtung befindet sich eine Fläche, in der mit schadstoffbelastetem Baugrund zu rechnen ist (s. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG9. Hier folgende im Sächsischen Altlastenkataster erfasste Altlastenverdachtsflächen ALVF:

Altlastenkennziffer	Bezeichnung-ALVF	Hochwert	Rechtswert
82100337	„Deponie am Sauberg“	5657103	4555130

Sollten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes organoleptisch auffällige Bereiche bzw. anderweitig erkennbare Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist dies der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen, um kurzfristig das weitere Vorgehen abzustimmen (Pkt. 3.2, 5. Absatz der Bodenschutzrechtliche Vorgaben – Anzeige § 10 Abs. 2 Sächs-ABG beachten).

Der dabei anfallende Bodenaushub ist Abfall nach KrWG und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten/zu entsorgen. Aufgrund von durchgeführten Baugrunduntersuchungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Altlasten im Plangebiet vorhanden sind.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einem Wiedereinbau durch das Landratsamt Mittelsachsen, Referat 23.6 – Abfallrecht und Bodenschutz ggf. nicht zugestimmt wird.

6 übergeordnete Planungen

6.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP Sachsen 2013)
- REGIONALPLAN CHEMNITZ-ERZGEBIRGE (2008)
- REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ ENTWURF (2015)

Auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Die Große Kreisstadt Rochlitz wird im LEP 2013 als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Diese sollen nach G 1.2.4 als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Diese Bereiche werden in der Regel durch eine kleinräumige Konzentration von Industrie und Gewerbe gekennzeichnet und bilden wichtige wirtschaftliche Kristallisationspunkte innerhalb des ländlichen Raums.

Die Stadt Rochlitz gehört zur Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge. Der REGIONALPLAN CHEMNITZ-ERZGEBIRGE (2008) weist das Plangebiet bezüglich der Raumstruktur, im Gegensatz zum LEP 2013, als ländlichen Raum aus. Nach G 2.6.20 des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge ist der ländliche Raum unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung infrastrukturell, sozial und ökonomisch so zu entwickeln, dass die in weiten Teilen der Planungsregion kulturlandschaftsprägende Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Desweiteren ist die Stadt Rochlitz als Grundzentrum sowie als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Bildung“ ausgewiesen. Grundzentren im ländlichen Raum sollen gemäß Ziel Z 2.3.5 in ihrer übergemeindlichen Versorgungs-, Betreuungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsfunktion für ihren Einzugsbereich gestärkt bzw. bei größerer rückläufiger Bevölkerungsentwicklung im Erhalt ihrer funktionalen Bedeutung gefestigt werden. Darüber hinaus erfüllt Rochlitz als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion in dem Bereich Bildung Funktionen, die den wirtschaftlichen und sozialen Charakter einer nichtzentralörtlichen Gemeinde dominieren und in ihrer raumstrukturellen Wirkung deutlich über die eigene Gemeinde hinaus gehen oder die in Grundzentren eine deutlich herausgehobene Funktion gegenüber den anderen Aufgaben eines Grundzentrums darstellen.

Das Gebiet wird ferner als Gebiet mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung ausgewiesen, in dem eine potenzielle Wassererosionsgefahr hoher bis sehr hoher Intensität herrscht. Gemäß Ziel Z 3.3.2 ist in jenen Gebieten darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird. Ebenfalls ist darauf hinzuwirken, dass besonders gefährdete Hanglagen und besonders gefährdete Abflusssenken nicht als Acker, sondern als Grünland genutzt, hochgradig erosionsgefährdete Flächen, insbesondere Steilhänge, unter Beachtung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden und dass bei Baumaßnahmen Vorsorge gegen Erosionsschäden getroffen wird. Darüber hinaus sieht Ziel Z 3.3.3 des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge vor, in kommunalen und fachlichen Plänen, die ausgewiesene Gebieten mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung in Anspruch nehmen, flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorzusehen. Gemäß G 3.3.4 soll der Versiegelungsgrad durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen minimiert werden.

Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

Des Weiteren ist G 3.3.5 zu beachten, wodurch die Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag bei Baumaßnahmen möglichst gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder weitestmöglich beseitigt werden soll.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder andernfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

Die gesamte Kreisstadt Rochlitz sowie das Umland befinden sich in innerhalb des Schwerpunkts des archäologischen Kulturdenkmalschutzes „Archäologische Fundlandschaft Rochlitzer Pflege“ sowie innerhalb der historischen Kulturlandschaft „Rochlitzer Pflege“, die gemäß Z 3.2.3 in ihrer landschaftlichen Komplexität von Siedlungs- und Flurformen, gebietstypischer Bausubstanz und wegemäßiger Erschließung und der charakteristischen Ausstattung mit Siedlungs- und Freiraumbiotopen sowie Kleinformen des Reliefs dauerhaft erhalten und gepflegt wird. Dabei sind die Erfordernisse der heutigen Lebens- und Wirtschaftsweise zu berücksichtigen.

Im Entwurf zum Regionalplan Region Chemnitz (2015) wird die Stadt Rochlitz in Anlehnung an den LEP 2013 dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet. Des Weiteren ist die Stadt Rochlitz auch im Entwurf des REGIONALPLANES REGION CHEMNITZ (2015) weiterhin als Grundzentrum sowie als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Bildung“ ausgewiesen.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ausgewiesenes Vorranggebiet für Kulturlandschaftsschutz das die gesamte Kreisstadt Rochlitz sowie das Umland als historische Kulturlandschaft besonderer Eigenart kennzeichnet. Gemäß G 2.1.2.1 sollen die Landschaften der Region in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Weiters sollen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten (Z 2.1.2.2) die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänz bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden. Da sich das Plangebiet auch im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz ebenfalls innerhalb des Schwerpunktes des archäologischen Kulturdenkmalschutzes, ist der Grundsatz 2.1.2.7 ebenfalls anzuwenden. Demnach soll das visuelle Umfeld archäologischer Denkmale und Fundstelle so gesichert und gepflegt werden, dass diese Denkmäler und Fundstellen erhalten und ihre wahrnehmbaren Besonderheiten erlebbar bleiben.

Laut Entwurf des Regionalplanes befindet sich das Plangebiet weiterhin in einem Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens. Dieser trifft diesbezüglich jedoch keine weiteren, für das Plangebiet relevanten Aussagen.

Anders jedoch bei dem Thema „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“. Das Plangebiet wurde bereits im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge diesen Bereichen zugeordnet, der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz trifft diesbezüglich jedoch weitergehende Aussagen. Das Gebiet stellt einen Regionalen Schwerpunkt der Grundwassersanierung dar, zu denen Grundwasserkörper gehören, die die Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser nach § 47 Abs. 1 WHG noch nicht erreicht haben sowie regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete. Gemäß Z 2.2.1.1 des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz sind in den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen. Zudem sind Altlasten sowie altlastverdächtige Flächen solchen Gebieten vorrangig zu untersuchen und zu sanieren (Z. 2.2.1.2). Grundwasserabhängige Landökosysteme sollen erhalten und renaturiert werden, soweit dies mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist (Z 2.2.1.3) und in Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen (Z 2.2.1.4).

6.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Rochlitz und der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Königsfeld, Seelitz und Zettlitz (FNP VG Rochlitz, wirksam 20.07.2006, 1. Änderung seit 12.03.2009 rechtskräftig) wird das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 3). Eine Teilfläche des Geltungsbereichs im Osten ist im FNP als Grünfläche dargestellt, der keine höhere Bedeutung zukommt und aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Der Bebauungsplan wird damit nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Da das Planverfahren im beschleunigten Verfahren betrieben wird, kann, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2, ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit anzupassen, um letztlich dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

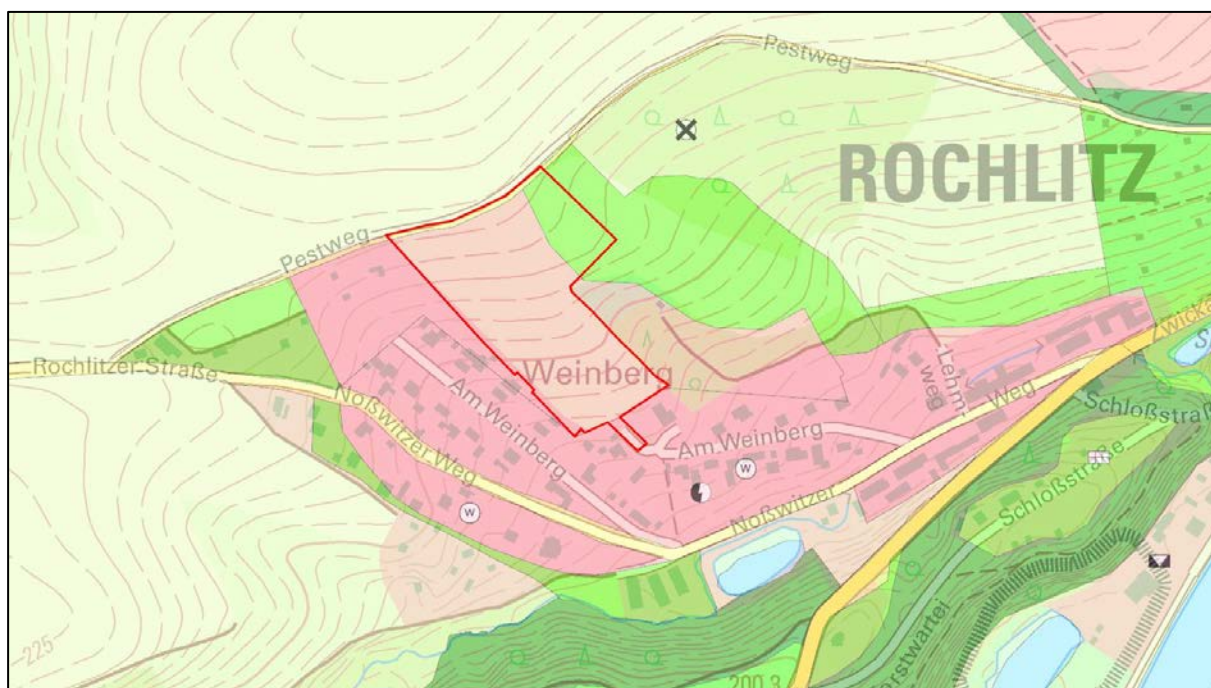


Abb. 3: Auszug aus dem gemeinsamen FNP des VG Rochlitz 2009 (RAPIS, 2017)

7 geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet ist in erster Linie die Errichtung von Wohngebäuden sowie den dazu gehörigen Erschließungsflächen geplant. Gemäß § 3 BauNVO werden demzufolge die Wohnbauflächen als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im WR sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird in der textlichen Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen der Passus „bergseitig auf 4,0 m“ ersatzlos gestrichen. Dies wurde entsprechend in der Begründung berücksichtigt.

Für das reine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung ermöglicht aber dennoch die Errichtung geringfügig größerer Gebäude insbesondere auch da bei der Ausbildung der zukünftigen Flurstücke eine Größe von etwa 1.000 m² angestrebt wird. Durch die aufgelockerte Bebauung und ausreichenden Gartenflächen fügt sich die geplante Bebauung zudem städtebaulich in das vorhandene Ortsbild ein. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Im reinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,0 m talseitig begrenzt. Die Traufhöhe gilt als Maß zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Als maßgebliche Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt erhält.

Durch die festgesetzte Traufhöhe soll eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude in dem Plangebiet sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich in dem (stark) hängigen Plangebiet an dem natürlichen Gelände und gewährleisten dadurch eine hangangepasste Höhenentwicklung der Gebäude.

7.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für das reine Wohngebiet wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß und die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze sind zulässig.

Die Abstände der Baugrenzen zu den äußeren Flurstücksgrenzen des Geltungsbereichs im Wohngebiet richten sich nach § 6 SächsBO und betragen in der Regel 3 m. Im Plangebiet orientiert sich die Baugrenze und damit die gesamten Baufenster an der im Plan festgeschriebenen, das Gebiet erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und weist zur dieser einen Abstand von 3 m auf. Um ausreichend dimensionierte Gebäude herzustellen und eine individuelle Grundstücksgestaltung zu ermöglichen, wurde eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Fläche gewählt. Um einen harmonischen Übergang von der Siedlung zu den angrenzenden Offenlandbereichen zu schaffen, beträgt der Abstand der Baugrenze zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze 5-6 m. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes orientiert sich die Baugrenze an der 30 m entfernten Waldgrenze und hält damit den gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderten Abstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald ein.

Für das reine Wohngebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und sich die künftige Bebauung in das vorherrschende, aufgelockerte Ortsbild einfügt.

7.4 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der Erschließung des Plangebiets und mündet nördlich in den vorhandenen Pestweg. Die

Straßenverkehrsfläche weist eine Breite von 5 m zuzüglich je 50 cm Bankett, insgesamt 6 m Verkehrsfläche auf und soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Nordöstlich endet die Straße in einem Wendehammer.

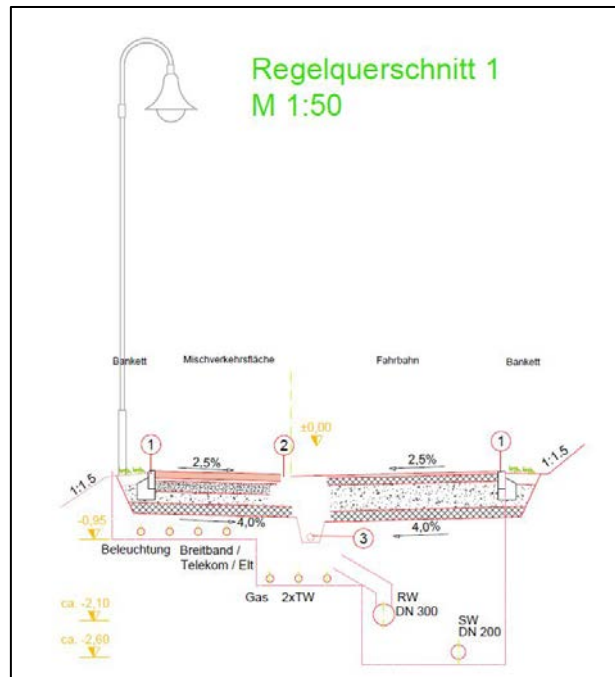


Abb. 4: Regelquerschnitt der Mischverkehrsfläche

7.5 Niederschlagswasserbeseitigung/Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Stadt Rochlitz strebt im gesamten Plangebiet eine dezentrale Regenrückhaltung an. Auf jedem Grundstück ist demzufolge eine Vorrichtung zur Regenrückhaltung entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubilden und mit einer Einleitmenge von 1 l/s in das Kanalnetz einzuleiten. Dazu ist mit dem Nachweis auf gesicherte Erschließung (im Rahmen der Bauanzeige) der Stadt Rochlitz ein vom Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland (ZWA) bzw. dessen Rechtsnachfolger bestätigtes Entwässerungskonzept vorzulegen. Die dezentralen Rückhaltungsanlagen sind projektmäßig auszuführen und durch den ZWA und die Stadt Rochlitz vor Nutzungsaufnahme abnehmen zu lassen. Das erforderliche Regenrückhaltungsvolumen je Grundstück ist anhand der Grundstücksgröße (natürlicher Abfluss) und der abflusswirksamen Fläche (vorgesehener Versiegelungsgrad) des Grundstückes zu ermitteln. Durch die individuell auszubildenden Regenrückhaltungsanlagen und den einheitlichen Einleitmengen hat jeder Grundstückseigentümer die Möglichkeit und den finanziellen Anreiz durch wasserhaushaltsfördernde Bauweisen (wie z.B. mögl. geringe Bebauungsdichte, Realisierung von Gründächern, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, etc.) seine darüberhinausgehende Verpflichtung der Rückhaltung der übrigen Niederschlagswässer zu reduzieren oder zu vermeiden.

Des Weiteren ist gemäß Planeinschrieb, deckungsgleich mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein unterirdischer Stauraumkanal zum Rückhalt des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers und somit zur Entlastung der Kanalisation und anschließenden, gedrosselten Einleitung installieren.

7.6 Energie

Auf dem Flurstück 319/19 im Südwesten des Plangebiets wird ein Standort für eine Transformatorstation vorgesehen.

Im Plangebiet betreibt die MITNETZ oberirdische Niederspannungsleitungen/Freileitungen, die im Zuge der Ausführung von Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum zusammen mit den anderen Versorgungs- und Abwasserleitungen zu verlegen sind. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu tragen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten.

7.7 Leitungsrechte

Zur Sicherung des Bestandes sowie des fortdauernden Betriebes der vorhandenen Leitungen im Plangebiet wurden die entsprechenden Flächen inklusive der Schutzstreifen mit Leitungsrechten belastet.

Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten.

Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Schneider Gemeinschafts-Antennenanlagen & Kommunikations-Systeme zu belasten.

Die Fläche L3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Kommunales Wasserversorgung/Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ Hainichen zu belasten. Diese dient der Entwässerung des östlichen Bereiches mit Anschluss an die in der Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Leitungen.

7.8 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb werden an den westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen private Grünflächen festgesetzt, um die Bereiche von Gebäuden übergeordneter Bedeutung freizuhalten sowie einen harmonischen Übergang zu dem westlich angrenzenden Siedlungsgebiet aber vor allem zu den östlich angrenzenden Offenlandbereichen zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist zudem auf den privaten Grünflächen im östlichen Bereich eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um den durch das neu zu entwickelnde Gebiet entstehenden Bedarf an Kinderspielplätzen zu decken. Die Fläche weist eine Größe von ca. 645 m² auf.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Weinberg“ von Süden sowie vom Pestweg von Norden her erschlossen. Diese führen nach Westen nach Nosswitz sowie nach Osten in das Stadtzentrum der Großen Kreisstadt Rochlitz. Über Rochlitz besteht Richtung Süden Anschluss an das Oberzentrum Chemnitz in 26 km. Desweiteren ist das Oberzentrum Leipzig in ca. 40 km Entfernung in nordwestlicher Richtung erreichbar.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 6 m inklusive Bankett. Der Pestweg soll während der Erschließungsarbeiten als Baustraße dienen, danach soll dieser als Gemeindestraße ausgebaut werden. Ein Widmungsbeschluss wurde bereits gefasst.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Mittleres Erzgebirgsvorland als zuständiger Versorgungsträger.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Rochlitz.

8.4 Abwasserentsorgung

Das B-Plangebiet wird im Trennsystem entwässert werden. Die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft ist der Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ Hainichen (ZWA Hainichen).

Schmutzwasser wird über öffentliche Schmutzwasserkanäle an den öffentlichen Mischwasserkanal DN 300 in der Straße „Am Weinberg“ geleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt über die öffentliche Kläranlage Rochlitz (8.000 EW).

8.5 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist privat auf den Grundstücken zu sammeln und gedrosselt ($\max Q_{Dr} = 1 \text{ l/s}$) in die Kanalisation einzuleiten. Für die Einleitung der außerhalb der Grundstücke anfallenden Niederschlagswässer (Verkehrsfläche usw.) ist der Bau eines Stauraumkanals mit gedrosselter Einleitung in den vorhandenen Kanal DN 200 vorgesehen. Dieser mündet in den Hellerbach. Vor Einleitung in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal soll eine Abflussbegrenzung angeordnet werden. Der Notüberlauf der Regenrückhaltung soll in dem vom ZWA Hainichen betriebenen vorhandenen Mischwasserkanal bei Schacht RO 3676 einbinden.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der MITNETZ. Entsprechende Niederspannungskabel liegen bereits in der vorhandenen Straßenverkehrsfläche „Am Weinberg“ und sollen in der auszubauenden Straßenverkehrsfläche fortgeführt werden.

Im Plangebiet betreibt die MITNETZ oberirdische 20-kV-Mittelspannungsfreileitung, die im Zuge der Ausführung von Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum zusammen mit den anderen Versorgungs- und Abwasserleitungen zu verlegen sind. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu tragen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

8.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die inetz GmbH als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entsprechende Telekommunikationsleitungen liegen bereits in der vorhandenen Straßenverkehrsfläche „Am Weinberg“ und sollen in der auszubauenden Straßenverkehrsfläche fortgeführt werden.

Zudem befinden sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, parallel zum Pestweg, eine öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinie. Diese besteht aus 5 Kabelrohren DN 50 belegt mit mehreren Glasfaserkabeln (Fernkabel). Diese stellen die Versorgung der Ortslage Rochlitz und der angrenzenden Gemeinden mit Telekommunikationsdienstleistungen, auch zu überregionalen Netzknoten anbindung im Weitverkehr (Breitband/Internet etc.) sicher. Für die Grundstücksnutzung wurde mit dem bisherigen Eigentümer ein Mitbenutzungsvertrag geschlossen. Um den Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu gewährleisten wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ erfolgen.

Zudem befinden sich im Plangebiet eine Kabeltrasse zur Versorgung des derzeitigen Wohngebietes „Am Weinberg“ und „Nosswitzer Weg“ mit dem Signal CATV-Anlage der Schneider Gemeinschafts-Antennenanlagen & Kommunikations-Systeme. Zugunsten derer ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt wird. Die Anlagen im nördlichen Bereich entlang des Pestweges sollen im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes in die Straßenverkehrsfläche des Pestweges verlegt werden.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Mittelsachsen und erfolgt durch die EKM - Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 6 der ABFALLWIRTSCHAFTSSATZUNG DES LANDKREISES MITTELSACHSEN (Aws) (2013) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen nach Maßgabe des § 17 KrWG

überlassungspflichtige Abfälle aus privaten Haushaltungen und/oder überlassungspflichtige Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen anfallen bzw. anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung des Landkreises entsprechend dieser Satzung anzuschließen. Die Anschlusspflichtigen und alle anderen Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushaltungen und gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 KrWG überlassungspflichtigen Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als Haushaltungen sind verpflichtet, dem Landkreis diese Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung des Landkreises nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
reines Wohngebiet	18.610	77,6
bebaubare Grundstücksfläche	4.652	25,0
nicht bebaubare Grundstücksfläche	13.958	75,0
Grünfläche	3.245	13,5
öffentlich	645	19,9
privat	2.600	80,1
Verkehrsfläche	2.122	8,8
Fläche für Versorgung	23	0,1
Summe	24.000	100,0

10 Grünordnung

Wie unter Punkt 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird die Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Weinberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum UVPG (2017) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bauchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

10.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

Nach Aussage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird im Plangebiet unbeachtlich möglicher anthropogener Veränderungen im natürlichen geologischen Profil unter Oberboden ein Lößlehm von bis ca. 3 m Mächtigkeit erwartet. Dieser wird für Versickerungsvorhaben als nicht versickerungsfähig eingeschätzt. Darunter können lokale Reste von eiszeitlichen Sanden vorkommen. Unter diesen quartären Lockergesteinen ist magmatisches Festgestein in Form des Rochlitzer Ignimbrites (sog. Quarzporphyr) anstehend. Dieses liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist im Plangebiet innerhalb der Sandschichten und der Verwitterungszone des Quarzporphyres zu erwarten. Es unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen und bewegt sich entsprechend der Morphologie in Richtung Hellerbach. Das Festgestein selbst stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar.

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Substrattyp des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans größtenteils aus periglaziären Lagen mit lössreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein. Die Leitbodenform zeichnet sich durch eine pseudovergleyte Parabraunerde-Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Rhyolit) über periglaziärem Grussand (Rhyolit) aus. Auf den bereits besiedelten Teilflächen besteht der Substrattyp des Bodens aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten. Die Leitbodenform ist ein Regosol aus gekipptem Kies führendem Lehm (Lösslehm; Bauschutt). Als Leitbodentyp im nördlichen Bereich ist gemäß BODENÜBERSICHTSKARTE (BÜK 400) ein Löss-Staugley und im südlichen Bereich ein Hangsand-Podsol bzw. Hanglehmsand-Braunerde-Podsol angegeben.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. In etwa 120 m südlicher Entfernung befindet sich jedoch ein Standgewässer und in etwa 100 m Entfernung verläuft der Hellerbach in östliche Richtung. Südlich des Plangebiets (480 m) verläuft zudem die Zwickauer Mulde, die aus Steudten kommend in Richtung Norden durch Rochlitz fließt.

Gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE (HÜK 200) besteht der Untergrund aus Festgestein und die Durchlässigkeit des Bodens wird mit 10^{-6} bis 10^{-4} m/s angegeben. Gemäß der Richtlinie „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (ATV – DVWK) liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa bei einem k_f -Wert von 10^{-5} bis 10^{-3} m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich wird damit grundsätzlich ermöglicht.

Um standortkonkrete Aussagen für das Plangebiet treffen zu können wird empfohlen, eine hydrogeologische Untersuchung nach DIN 18 130 zum Nachweis der Durchlässigkeit des Untergrunds durchzuführen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE (HÜK 200) als mittel eingestuft. Demnach werden die oberflächennahen Grundwasserleiter durch bindige (wasserstauende) Deckschichten bedeckt, welche das Risiko einer Grundwasserverschmutzung teilweise minimieren.

Klima

Klimatisch ist das Planungsgebiet größtenteils von den sich nördlich und östlich des Plangebiets erstreckenden landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen geprägt. Diese können als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie als Leitbahnen abgekühlter und frischer Luft

eingeschätzt werden, die vermutlich durch die Hanglage einen wesentlichen Einfluss auf das Mikroklima im Plangebiet ausüben.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet ist geprägt durch trockene Ruderal- und Staudenfluren sowie größtenteils siedlungsbezogene Grünflächen, die sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung befinden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist geprägt durch die südlich und westlich angrenzenden Wohngrundstücke mit privat genutzten Hausgärten sowie den sich nördlich des Plangebiets erstreckenden landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen. An vereinzelt Flächen entlang des Pestweges sowie an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich prägende Baum- und Gehölzstrukturen. Insgesamt wird das Ortsbild durch einen dörflichen Charakter geprägt.

10.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 24.000 m², wovon 18.610 m² als reines Wohngebiet vorgesehen sind. Im WR ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt, weshalb hier eine Versiegelung von bis zu 4.652 m² Boden möglich ist. Hinzu kommen 2.122 m² für die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen. Die gesamte maximal versiegelbare Fläche beträgt demnach 6.774 m².

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Boden

Auf den zusätzlich versiegelbaren Flächen von 6.774 m² entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktionen für bodenbewohnende Arten gehen verloren.

Wasser

Durch die mögliche Überbauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet.

Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung voraussichtlich von einer Beeinträchtigung auszugehen, da die Frisch- und Kaltluftzufuhr, die auf den weiter oben liegenden Grün- und Ackerflächen entsteht, durch die Bebauung vermutlich unterbrochen wird und damit der Stadt Rochlitz in dem Bereich nicht mehr oder zu einem geringeren Teil zur Verfügung steht. Durch die Festsetzung der Bauweise als offene Bauweise bzw. die Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzelhäuser, werden die Auswirkungen und die Behinderungen der Kalt- und Frischluftbahnen jedoch so gering wie möglich gehalten. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklima führen kann.

Durch das Anpflanzen von Gehölzen in den privaten Hausgärten wird jedoch eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Die geringfügige Erwärmung im Bereich der Versiegelungsflächen kann somit vollständig ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden in dem Bereich des Bebauungsplans und darüber hinaus als geringfügig eingeschätzt.

Biotop, Tiere, Pflanzen

Die mögliche Neuversiegelung von maximal 6.774 m² bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen in den privaten Hausgärten entstehen jedoch wieder neue Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Neubebauung als nicht erheblich bewertet werden. Durch die Nutzungsänderung des Intensivgrünlandes in eine Einzelhaussiedlung mit Hausgärten erfährt das Gebiet sogar eine Aufwertung.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die mögliche Neubebauung von maximal 6.774 m² durchaus beeinträchtigt. Die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 10.5) jedoch dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebiets. Dem aus der zusätzlichen Neuversiegelung resultierenden Umweltrisiko stehen neue grünordnerische Festsetzungen gegenüber. Durch die bereits vorhandene Bebauung in direkter Nähe bleibt das Landschaftsbild/Ortsbild weitgehend gewahrt.

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Grundstücke sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Insbesondere sind bei Erdbau- bzw. Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen aufgrund der im Gebiet herrschenden erhöhten Erosionsgefahr zu treffen.

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Bei Baumaßnahmen von Gebäuden ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung – EnEV grundsätzlich zu beachten.

Im Sinne der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, des Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie einer Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung wird empfohlen, z.B. Dachbegrünung zur Regenrückhaltung und andere dem Kleinklima des Gebiets zuträglichen Maßnahmen anzuwenden.

10.4 Schutzmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem Vermeidungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG Rechnung tragend, sind schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen. Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch Individuen bezogen – keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

V_{AFB1} Bauzeitenregelung

Die Bauarbeiten zur Erschließung sind möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (1. März bis 31. August) zu beginnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich bzw. der unmittelbaren Umgebung befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Niststätte zu warten.

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen von geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (Fledermäuse) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

V_{AFB2} Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen 53 (RAL-ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

10.5 grünordnerische Festsetzungen

Es sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Daher werden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die folgenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen innerhalb des reinen Wohngebiets sowie die privaten Grünflächen bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu gestalten sind. Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Empfehlung zu verwendender Gehölzarten

Bei der Artenauswahl sollte die Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten (2015) des Landratsamtes Mittelsachsen beachtet werden:

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Arten bei Gehölzpflanzungen

Gehölze, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gruppe Hunds-Rosen	<i>Rosa canina</i> agg.
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Artengruppe Weißdorn	<i>Crataegus</i> agg.
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wild-Birne, Holz-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Hohe Weide	<i>Salix x rubens</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu verwenden. § 9 SÄCHSISCHES NACHBARRECHTSGESETZES (SächsNRG) ist entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Ist das Nachbargrundstück 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.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen verbessern das Bodengefüge und stellen einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten dar. Gehölze speichern Wasser und binden Luftschadstoffe. Die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und Gehölzen dient der landschaftsgerichteten Einbindung des Wohngebiets. Dies dient der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

11 Hinweise

Archäologie

Denkmalpflegerische Belange oberhalb des Bodenniveaus sind nicht unmittelbar 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 Beschädigung zu schützen.

Beim etwaigen Auffinden von Steinmalen (Meilensteine, Steinkreuze, Grenzsteine etc.) in der Landschaft in der Umgebung der Baustelle ist die Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Mittelsachsen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Objekte sind an ihrem Fundort photographisch zu dokumentieren, anschließend zu sichern und nach dem Abschluss der Maßnahmen an einem durch die Behörde festzulegenden Ort wieder aufzustellen.

Das Gebiet befindet sich zum Teil innerhalb des archäologischen Kulturdenkmales für neolithische, bronzezeitliche, frühslawische und frühmittelalterliche Siedlungsspuren [D-72690-07], das nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landratsamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Siedlungswasserwirtschaft

Die Mitnutzung vorhandener Einleitstellen ist mit dem ZWA Hainichen abzustimmen und auf ökonomisch und ökologisch vertretbare Möglichkeiten zu prüfen.

Wenn die Lagerung von Heizöl auf den Grundstücken erfolgen soll, muss dies bei der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Eine Beschreibung des errichteten Fachbetriebs, der die Einhaltung der Anforderungen der SächsVAwS bestätigt oder ersatzweise eine Sachverständigenprüfung ist der Anzeige beizufügen.

Es sind gesonderte Wasserrechtsverfahren zu führen (wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer und wasserrechtliche Genehmigung für Errichtung und Betrieb einer Regenrückhalteanlage).

Die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb einer Regenrückhaltung ist nach § 60 Abs. 3 WHG i.V.m. § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) erforderlich.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Hellerbach ist nach den §§ 8 und 57 WHG erforderlich.

Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren sind bis zu den wasserrechtlichen Entscheidungen u.a. zur Regenrückhaltung usw. durch den Fachplaner abzusichern.

Nach § 32 Abs. 2 WHG hat der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so zu erfolgen, dass eine nachteilige Beeinflussung von Gewässern nicht zu besorgen ist. Sofern Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 62 WHG eingebaut, aufgestellt und betrieben werden, ist das Vorhaben gemäß § 53 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

1. Durch geeignete Maßnahmen ist wild abfließendes Wasser aus den angrenzenden Feldflächen in das B-Plangebiet zu vermeiden oder wirksam zu begrenzen.
2. Der Notüberlauf der Regenrückhaltung muss nachweislich schadlos über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden können.
3. Der natürliche flächenspezifische Gebietsabfluss beträgt für das B-Plangebiet $q_r = 24 \text{ l/(s*ha)}$
4. Regionale Vorflut ist im Süden der Hellerbach (Gewässer 2. Ordnung). Dieser fließt durch bebauten Gebiet der Stadt Rochlitz und mündet nach ca. 620 m in die Zwickauer Mulde.

Die Entfernung vom B-Plangebiet bis zum Hellerbach beträgt ca. 100 m. Der Hellerbach ist im Unterlauf stark verbaut und wird im Bereich Lehmweg/Noßwitzer Weg 1a bis 7a im Rohrkanal geführt. Das Gewässer ist hydraulisch ausgelastet (Auskunft Herr Schwabe, Referat 23.7 – Wasserbau).

Abflüsse:

Mittelwasser MQ	0,021 m ³ /s = 21 l/s
Hochwasser HQ 2	0,9 m ³ /s
Hochwasser HQ 5	1,6 m ³ /s
Hochwasser HQ 100	6,7 m ³ /s

5. Die regionalisierte Niederschlagsspende für Rochlitz beträgt für ein Niederschlagsereignis mit 15 Minuten Dauer und einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von
1 Jahr $r_N(15;1) = 121,1 \text{ l/(s ha)}$
10 Jahre $r_N(15;10) = 228,3 \text{ l/(s ha)}$

Aufgrund der hohen mittleren Geländeneigung des B-Plangebiets von mehr als 10 % sind pauschal ca. 20 % der gesamten Einzugsfläche als abflusswirksam im natürlichen, unbeeinflussten Abfluss angenommen werden (entspricht einem mittleren Abflussbeiwert $\Psi \approx 0,2$). Daraus kann der natürliche Abfluss wie folgt abgeschätzt werden (jährliches Regenereignis):

$$121,1 \text{ l/(s ha)} \times 0,2 = 24,2 \text{ l/(s ha)} \rightarrow \text{natürlicher flächenspezifischer Gebietsabfluss}$$
$$3,18 \text{ ha} \times 24,2 \text{ l/(s ha)} = 77 \text{ l/s} \rightarrow \text{natürlicher Abfluss.}$$

Die Niederschlagswassereinleitung aus dem B-Plangebiet in das oberirdische Gewässer (Hellerbach) darf den natürlichen Abfluss nicht übersteigen.

6. Es wird empfohlen im Vorfeld Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde als zuständige Gewässeraufsicht zu führen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986-100 auszulegen. Insbesondere ist der Überflutungsnachweis nach Pkt. 14.9.3 zu führen. Der Rückhalteraum ist nach Pkt. 14.9.4 DIN 1986-100 auf die Einleitungsbeschränkung von jeweils 1 l/s auszulegen.

Die geplanten Leitungen, Schächte und Anlagen, die durch den ZWA betrieben werden sollen, sind nicht zu überbauen (z.B. mit Spielgeräten bzw. mögliche Fundamente der Spielgeräte usw.) / überpflanzen und die für evtl. anfallende Wartungs-, Kontroll- und Reparaturarbeiten eine Trasse dauerhaft freizuhalten bzw. entsprechende Abstände zu den wasserwirtschaftlichen Anlagen einzuhalten, kein Großgrün in der Nähe zu pflanzen und/oder eventueller Wurzelschutz anzubringen. Bei Bepflanzungen entlang des Leitungsrechtes L3 sind Absprachen mit dem ZWA Hainichen zu treffen.

Die privaten und öffentlichen Regenrückhaltungen (z.B. die Bemessung des Stauraumkanals), die Abflussbegrenzungen und mögliche Notüberläufe sind durch den Fachplaner in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde und im Weiteren mit dem ZWA Hainichen im nachfolgenden Planungsverlauf zu konkretisieren.

Abfallrecht und Bodenschutz

Sollten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes organoleptisch auffällige Bereiche bzw. anderweitig erkennbare Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist dies der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen, um kurzfristig das weitere Vorgehen abzustimmen (Pkt. 3.2, 5. Absatz der Bodenschutzrechtliche Vorgaben – Anzeige § 10 Abs. 2 Sächs-ABG! beachten).

Der dabei anfallende Bodenaushub ist Abfall nach KrWG und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten/ zu entsorgen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einem Wiedereinbau ggf. nicht zugestimmt wird.

Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Mittelsachsen – Abfallwirtschaftssatzung (Aws) vom 26.09.2013 in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten (siehe www.ekm-mittelsachsen.de, Rubrik Service & Dienstleistungen unter Satzungen & Gesetze).

Es wird auf § 13 der Aws verwiesen.

Gemäß Aws sind Straßenteile oder Straßenzüge aus zwingenden Gründen (Baustellen etc.) vorübergehend mit Sammelfahrzeugen nicht befahrbar, so sind die Abfallbehälter vom Anschlusspflichtigen zur Entsorgung für diese Zeit an eine andere, mit den zum Einsatz kommenden Sammelfahrzeugen erreichbare Stelle zu bringen. Die diesbezügliche Verfahrensweise ist rechtzeitig vom Vorhabenträger der Baumaßnahmen mit den ausführenden Baufirmen, den zuständigen Entsorgungsunternehmen und den betroffenen Anschlusspflichtigen abzustimmen. Die Vorhabenträger haben dafür Sorge zu tragen, dass an den von Baumaßnahmen betroffenen Grundstücken eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann.

Das bedeutet, dass der Vorhabenträger die bauausführenden Unternehmen in der Ausschreibung verpflichtet, die Abfallbehälter der von der Baustelle betroffenen Grundstücke bei Bedarf an die mit Müllsammelfahrzeugen befahrbaren Entsorgungsstandorte vorzuräumen und wieder zurück an die Grundstücke zu bringen hat.

Während der Bauzeit ist sicherzustellen, dass die Abfallentsorgung für das betroffene Gebiet durchgängig gewährleistet wird.

Beschaffenheit der Fahrwege für Müllsammelfahrzeuge und der Müllbehälterstandplätze

Beim Sammeln und Transport von Abfällen sind die einschlägigen Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Verkehr und die Regelungen der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) zu beachten und anzuwenden.

Im Entsorgungsgebiet kommen in der Regel dreiachsige Müllsammelfahrzeuge mit den entsprechenden Parametern (Fahrzeugabmessung, Achslasten etc.) zum Einsatz.

Demzufolge müssen die Straßen im Landkreis Mittelsachsen so beschaffen sein, dass ein sicheres Fahren mit Sammelfahrzeugen möglich ist. Des Weiteren müssen die Fahrwege ausreichend tragfähig sein (DGUV Vorschrift 71, § 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“). Bei Sackassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden, da das Rückwärtsfahren eines Müllsammelfahrzeuges nicht gestattet ist, ausgenommen kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens (DGUV Vorschrift 44, § 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“). Straßen sowie Wendeanlagen müssen den sicherheitstechnischen Anforderungen für Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen genügen (DGUV Information 214-033 – Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06).

Die Anforderungen an Müllbehälterstandplätze sind einzuhalten (DGUV Vorschrift 44, § 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“).

Forderung an die Durchführung der Bauarbeiten

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

Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind dennoch entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen der o.g. Bauvorhaben nicht möglich, ist dieser nachweislich einer dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlage zuzuführen.

Bei sich im Rahmen von Bauvorbereitung und Bauausführung über den bisherigen Kenntnisstand hinaus ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. der § 2 Absätze 3 und 6 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten oder neu entstandene schädliche Bodenveränderungen) ist die für die Überwachung zuständige Behörde, hier der Landkreis Mittelsachsen als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde von diesen Sachverhalten unverzüglich zu informieren. Vor Fortsetzen der Bauarbeiten ist mit dieser eine Abstimmung hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Durchführung von Untersuchungen durchzuführen, die eventuell erforderlich sind, um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

Nach § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte nicht unerhebliche Bodenbelastungen durch den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weitere Verpflichtete gemäß BBodSchG und SächsABG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Das Unterlassen dieser Anzeige ist gemäß § 18 Abs. 1 SächsABG eine Ordnungswidrigkeit und kann nach § 17 Abs. 2 SächsABG mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 EUR geahndet werden.

Die bei der Durchführung des Vorhabens anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsvorschriften zu verwerten oder zu beseitigen. Insbesondere ist hierbei die Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) zu beachten.

Hygiene

Es ist eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz zu gewährleisten. Hierfür sind die Maßgaben des Kommunalen Trinkwasserversorgers ZWA „Mittleres Erzgebirgsvorland“ zu beachten. Die geplante Inbetriebnahme der neu verlegten Leitungen ist dem Gesundheitsamt entsprechend § 13 Trinkwasserverordnung vom 03.01.2018 rechtzeitig anzuzeigen, so dass vor Einbindung durch das Gesundheitsamt eine Beprobung zum Nachweis über die hygienisch einwandfreie Wasserbeschaffenheit im Leitungssystem erfolgen kann. Sollten Umverlegungen von Bestandsleitungen erforderlich sein, die Auswirkungen auf Wassernutzer haben, sind rechtzeitig entsprechende Vorkehrungen zu treffen und Nachweise zu führen.

Eine hygienisch einwandfreie Entsorgung der anfallenden häuslichen Abwässer ist zu gewährleisten (Maßgaben des ZWA bzw. der Unteren Wasserbehörde).

Grundsätzlich ist die Erdverlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlich zugänglichen Straßenbereich zu begrüßen. Die entsprechenden technischen Regeln und Sicherheitsabstände sind einzuhalten, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Trinkwasserversorgungssystem nicht auftreten können.

Die Zufahrtsstraßen sind so zu dimensionieren, dass auch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie Entsorgungsfahrzeuge ungehindert durchfahren können.

Durch umsichtige Planung und Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten sind nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung zu vermeiden.

Gehölzschutz

Die auf der Basis der Bestandsbewertung als

Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Für das betrachtungsrelevante Plangebiet hat die Festlegung und Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge auf der Grundlage der Vorgaben des Arbeitsblattes W405 des DVGW in der zuletzt gültigen Fassung nachweislich zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass für einen erfolgreichen Erstangriff der Abstand zwischen Brandobjekt und Wasserentnahmestelle nicht mehr als 150 m betragen sollte. Sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen für eine angemessene Löschwasserversorgung erforderlich, müssen sich diese entsprechend Arbeitsblatt W 405 in einem Radius von 300 m um das Brandobjekt befinden.

Für das Plangebiet ist eine erforderliche Löschwassermenge entsprechend DVGW Arbeitsblatt W405 von mindestens 800 l*min⁻¹ für die Zeit von 2h sicherzustellen und nachzuweisen. Bei der Sicherstellung über die Trinkwasserleitung sind Überflurhydranten zu verwenden, die nicht weiter als 100 m voneinander entfernt sind.

Bei der Sicherstellung über offene Gewässer ist zu beachten, dass diese nicht weiter entfernt sein dürfen als 300 m von dem am weitesten entfernten Gebäude des antragsgegenständlichen Plangebietes.

Weiterhin ist bei der Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge über offene Gewässer zu beachten, dass die Anforderungen der jeweils zutreffenden DIN 14210, 14230 und 14244 in der zuletzt gültigen Fassung zu erfüllen sind. Insbesondere, was die jederzeitige, Jahreszeiten unabhängige Erreich- und Nutzbarkeit betrifft.

Das bedeutet unter anderem für die Entnahmestellen, dass diese immer eisfrei bleiben

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden Geländeneigung sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen erforderlich. Die exakte Bemessung des erforderlichen Löschwasserbedarfs erfolgt im Baugenehmigungsverfahren zum konkreten Objekt.

Im Hinblick der Straßenplanung ist zu beachten, dass zur Sicherung der Zufahrt für Einsatzfahrzeuge für die Feuerwehr zu den Einzelgrundstücken die DIN 14090 (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) zu beachten sind.

natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt 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 Radonkonzentrationen 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. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, 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 wird empfohlen, die Radonkonzentration durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

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

Baugrunduntersuchung

Der potenziellen Bauherrn wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach EC 7 bzw. DIN 4020 für eine kostensichere Planung durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung kombiniert werden.

Sollten dafür geologische Erkundungsbohrungen angelegt werden, sind diese vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden und die Bohrergebnisse nach Bohrende an diese zu übergeben (vgl. § 4,5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbaulichen Arbeiten durchgeführt wurde. Unmittelbar östlich des geplanten Vorhabens befindet sich

das Restloch einer alten Ton-/Lehmgrube. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im Bereich des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Trinkwasserversorgung

Zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWA Hainichen ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Weiterhin ist dem ZWA Hainichen die Erschließungsplanung für Schmutz-, Regen- und Trinkwasser mit dargestellter Grünplanung im Bereich der Versorgung und Entwässerung für das gesamte Gebiet zur Bestätigung vorzulegen.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen ist weiterhin zu beachten, dass die Mindestabstände zu den geplanten Trink- und Abwasserleitungen, Kanälen, Schachtbauwerken, Abwasserbauwerken (Stauraumkanal usw.) usw. gemäß DVGW-Regelwerk GW 125 sowie DWA-M 162 einzuhalten sind.

Der lichte Leitungsabstand zu geplanten Bäumen/Sträuchern beträgt in Anlehnung der DWA-M 162 mindestens 3 m und erfordert den entsprechenden Wurzelschutz sowie fachgerechte Einpflanzung (entsprechende Pflanzengrubengröße, Substrat usw.) des jeweiligen Gewächses.

Die geplanten Leitungen, Schächte und Anlagen des ZWA sind nicht zu überbauen/überpflanzen, die Trasse ist dauerhaft freizuhalten für evtl. anfallende Wartungs-, Kontroll- und Reparaturarbeiten.

Vor der Erschließung der Grundstücke muss die Trinkwassererschließung fertiggestellt und in Betrieb gegangen sein. Erst danach kann der Rückbau bzw. die Außerbetriebnahme der bestehenden Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 GG erfolgen.

Vor der Trinkwassererschließung und Parzellierung im geplanten Wohngebiet muss die vorhandene Versorgungsleitung DN 150 GG umverlegt und die vorhandene Versorgungsleitung DN 100 PVC zum bereits bestehenden Wohngebiet, Am Weinberg 44-73, wieder hergestellt sein.

Gasversorgung

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah (4 Wochen) vor Baubeginn eine erneute Anfrage bei der GDMcom mbH zu erfolgen.

Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Im Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z.B. der Errichtung von Wohngebäuden, ist aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten. Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20:00 bis 07:00 Uhr). Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

Verkehrsrechtliche Sicherung

Die neu herzustellende Anschlussstraße von der bereits vorhandenen Straße „Am Weinberg“ bis zum Pestweg liegt in der Zuständigkeit der Stadtverwaltung Rochlitz. Daher ist die entsprechende Verkehrsrechtliche Anordnung zur Anbindung bei der Stadtverwaltung Rochlitz/Ordnungsamt zu beantragen.

Sicherheit

Für den im Wohngebiet geplant Spielplatz sind ausschließlich eine für Spielplätze geeignete (ungiftige) Bepflanzung sowie Spielgeräte und geeigneter Spielsand zu verwenden, die den geltenden sicherheitstechnischen Anforderungen an Spielplätze entsprechen.

Telekommunikation

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist ein gesonderter Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom Technik GmbH abzuschließen. Hierin ist die zwischen den Vertragspartnern abgestimmte Erschließungslösung festzuschreiben. Dies gilt etwa für die Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vorhandene Maße sind unverbindlich, da es durch örtliche Veränderungen zu Abweichungen kommen kann. Die genaue Tiefenlage unterirdischer TK-Linien kann nur durch Probeschachtung ermittelt werden. Grundsätzlich ist das geplante Vorhaben so vorzubereiten und auf die vorhandenen TK-Linien abzustimmen, dass Änderungen oder Umverlegungen ausgeschlossen werden können. Sollten dennoch Änderungen und/oder Umverlegungen von vorhandenen TK-Linien notwendig werden, muss dazu ein schriftlicher Antrag 2 Monate vor Ausführungstermin bei der Telekom vorliegen. Erfolgt eine Veränderung/Umverlegung ist eine Bauzeit von 4-6 Wochen je Telekommunikationslinie in den Bauablaufplan einzuplanen.

Bei Umverlegung wird um die Übergabe eines Vorschlags für die neue Trassenführung gebeten. Alle unvermeidbaren Änderungen oder Umverlegungen von TK-Linien können nur unter Anwendung kostengünstiger Alternativen realisiert werden.

Während der Bauphase sind die TK-Linien zu sichern.
Beschädigungen oder Beeinträchtigungen sind in jedem Fall auszuschließen.
Betreiben und Zugängigkeit müssen jederzeit und uneingeschränkt möglich sein.

Vorhandene TK-Linien dürfen nicht überbaut werden.
Das Maß der Überdeckung ist unbedingt einzuhalten. Auch geringfügige Bodenregulierungen bedürfen der Zustimmung der Telekom.

Im Bereich unterirdischer TK-Linien ist Handschachtung erforderlich.

Auf die Erkundigungspflicht (Einholung der Schachtgenehmigung) vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten wird hingewiesen.

Grundsätzlich gelten für die Telekommunikationslinien der Schneider MMD GmbH & Co. KG die gleichen, zuvor aufgeführten Schutzmaßnahmen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Flächen von Gebäuden und baulichen Anlagen freizuhalten und Tiefbauarbeiten beim Versorgungsunternehmen anzuzeigen sind. Darüber hinaus sind Niveauänderungen des Geländes unzulässig bzw. ebenfalls anzuzeigen. Der Bestand, Betrieb oder die Erweiterung der Telekommunikationslinie muss jederzeit gewährleistet sein und die Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern sind unzulässig. Dabei ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Stromversorgung

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z.B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und andern Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabeln, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Andernfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen wird auf die Einhaltung der gültigen Normen verwiesen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Antrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und dem Baulastträger.

Für den Bau von Transformatorenstationen sind entsprechende Stellflächen zu reservieren. Der maximale Flächenbedarf pro Trafostation kann ca. 20 m² umfassen. Im konkreten Fall wird die Grundfläche vom EVU durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung der Übertragungsanlagen wird beabsichtigt, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Es wird gebeten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Rochlitz zu berücksichtigen.

Nach Festlegung genauer Vorhaben wird um eine rechtzeitige Information gebeten, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

Die Verlegetiefen von Kabelanlagen betragen im Gehweg 0,6 m und in der Straße 0,8 m unter EOK. Der Ansprechpartner für weitere Abstimmungen ist Herr Nothhaas, Tel. 03731 70-5441.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 14.01.2020

12 Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

ABFALLWIRTSCHAFTSSATZUNG (AWS) (2013): – Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Mittelsachsen

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

BBodSCHG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BBodSCHV (2017): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNATSCHG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

KRWG (2017): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

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

ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

SÄCHSABG (2013): Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert worden ist.

SÄCHSNATSCHG (2015): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2017): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2016): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2016): Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist.

SÄCHSNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

SÄCHSWG (2016): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

UVPG (2017): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

VwVSÄCHSBO (2017): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 20. April 2017 (SächsABl. S. 635) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 4. Dezember 2017 (SächsABl.SDr. S. S 352).

WHG (2017): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2009): gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rochlitz vom Juli 2006, dessen 1. Änderung seit dem 12.03.2009 rechtskräftig ist.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): am 30. August im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und am 31. August 2013 in Kraft getreten.

REGIONALPLAN CHEMNITZ-ERZGEBIRGE FORTSCHREIBUNG (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04. Juni 2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10. Juli 2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge.

REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ (2008): Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG. Planungsverband Region Chemnitz, Plauen.

Literatur

DWA – DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL E.V. (2005): Arbeitsblatt DWA-A 138. Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hennef.

SMUL (2009): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

Internetseiten

LFULG (2017): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen

Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter:
<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Abruf am 18.12.2017.

LFULG (2017a): Wasser, Wasserwirtschaft. Festsetzung von Wasserschutzgebieten. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/6359.htm>, letzter Abruf am 18.12.2017

RAPIS (2019): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 25.10.2019.