

planaufstellende  
Kommune:

**Große Kreisstadt Rochlitz  
Markt 1  
09306 Rochlitz**



Projekt:

**Bebauungsplan „Am Weinberg“ der Großen Kreisstadt  
Rochlitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte  
Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB**

### **Begründung zum Entwurf**

Erstellt:

**Februar 2018**

Auftragnehmer:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschemplín

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich  
M. Sc. D. Gehring

Projekt-Nr.

17-142

geprüft:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Knoblich', is written over a horizontal line.

Dipl.-Ing. B. Knoblich



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

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Weinberg“ der Großen Kreisstadt Rochlitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB: .....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	15
Tab. 3:	ökologische Bilanz nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) .....	19
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Arten bei Gehölzpflanzungen.....	20

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Stadt Rochlitz (aus RAPIS, 2017) .....	7
Abb. 2:	naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2017) .....	8
Abb. 3:	Auszug aus dem gemeinsamen FNP des VG Rochlitz 2009 (RAPIS, 2017).....	11

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Großen Kreisstadt Rochlitz nördlich bzw. nordöstlich der Straße „Am Weinberg“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 31.783 m<sup>2</sup> und wird derzeit als landwirtschaftliche Grün- und Ackerfläche genutzt. Südlich und südwestlich wird das Plangebiet von Wohngrundstücken mit Privatgärten umrandet. Nach Norden und Osten erstrecken sich größtenteils landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche und weitere Ackerflächen.

Im Plangebiet sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Dazu wird die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Am Weinberg“ fortgeführt und an den nördlich verlaufenden Feldweg „Pestweg“ angeschlossen. Damit wird ein Abschluss des Siedlungskörpers der Stadt Rochlitz gegenüber den nach Norden und Osten beginnenden Offenlandbereichen geschaffen. Des Weiteren dient die Planung der Stärkung der Kreisstadt Rochlitz als Wohnstandort unter Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale und bereits bestehender, ausbaufähiger Infrastruktur.

Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung der Stadt Rochlitz unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB. Mit der Einführung des § 13b BauGB wurde vom Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, bis zum 31. Dezember 2019 Planungsvorhaben der Innenentwicklung auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erleichtern, um ein geringfügiges Wachstum der Siedlungen und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2019 erweitert auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche laut GRZ), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB erfüllt, kann für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden. Damit kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB, wonach die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen sollen, ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Daher tritt dieser mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## 2 städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von Einfamilienhäusern und die Ausbildung der das Gebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen vorgesehen. 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.

Zusammengefasst sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Weinberg“ die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung in Rochlitz unter Einbeziehung von an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen
- Maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 3 Verfahren

### 3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Rochlitz, Gemarkung Rochlitz (Stand Dezember 2017, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Mittelsachsen).

### 3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Weinberg“ der Großen Kreisstadt Rochlitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
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
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>
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
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**

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit der Nummer 273 (tlw.), 274 (tlw.) 275/1 (tlw.), 314/4 (tlw.), 314/6 (tlw.), 319/14 (tlw.), 800 (tlw.), 801 (tlw.), 802 (tlw.), 803 (tlw.), 810 (tlw.) und 816 (tlw.) der Gemarkung Rochlitz, Stadt Rochlitz auf einer Fläche von 31.783 m<sup>2</sup>.

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 251/1, 800, 801, 802, 803, 810, 816)
- im Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 319/14)
- im Süden: Wohnbebauung (Flurstücke 273, 314/3, 314/6, 316/2, 319/12, 319/15 und 319/16) sowie Ackerland (Flurstück 314/4)
- im Westen: ebenfalls Wohnbebauung (Flurstücke 314/3, 316/l, 316/m, 316/n, 316/o, 316/p, 316/q, 316/r und 316/s) sowie öffentliche Verkehrsfläche (Flurstück 342/1)

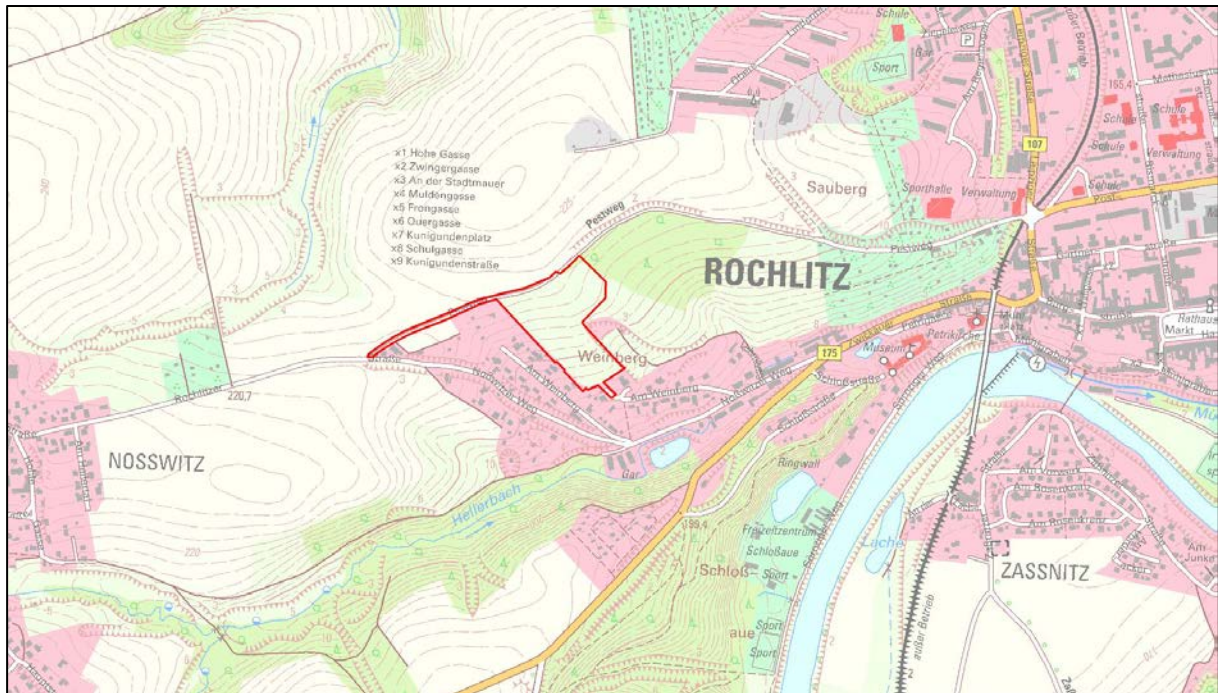


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Rochlitz (aus RAPIS, 2017)

## 5 Bestandsaufnahme

### 5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 31.783 m<sup>2</sup> 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. Der Geltungsbereich beinhaltet zudem einen Teilbereich der nördlich gelegenen und als solche genutzte Straßenverkehrsfläche „Pestweg“ bis zu deren Mündung in die Rochlitzer Straße. 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 Plangebiets 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) befindet sich lediglich im Bereich des Pestweges sowie der Straße „Am Weinberg“ im Bereich des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Mulden- und Chemnitztal“ gemäß § 26 BNatSchG. Ansonsten werden keine weiteren Schutzgebiete i.S. der §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope 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.

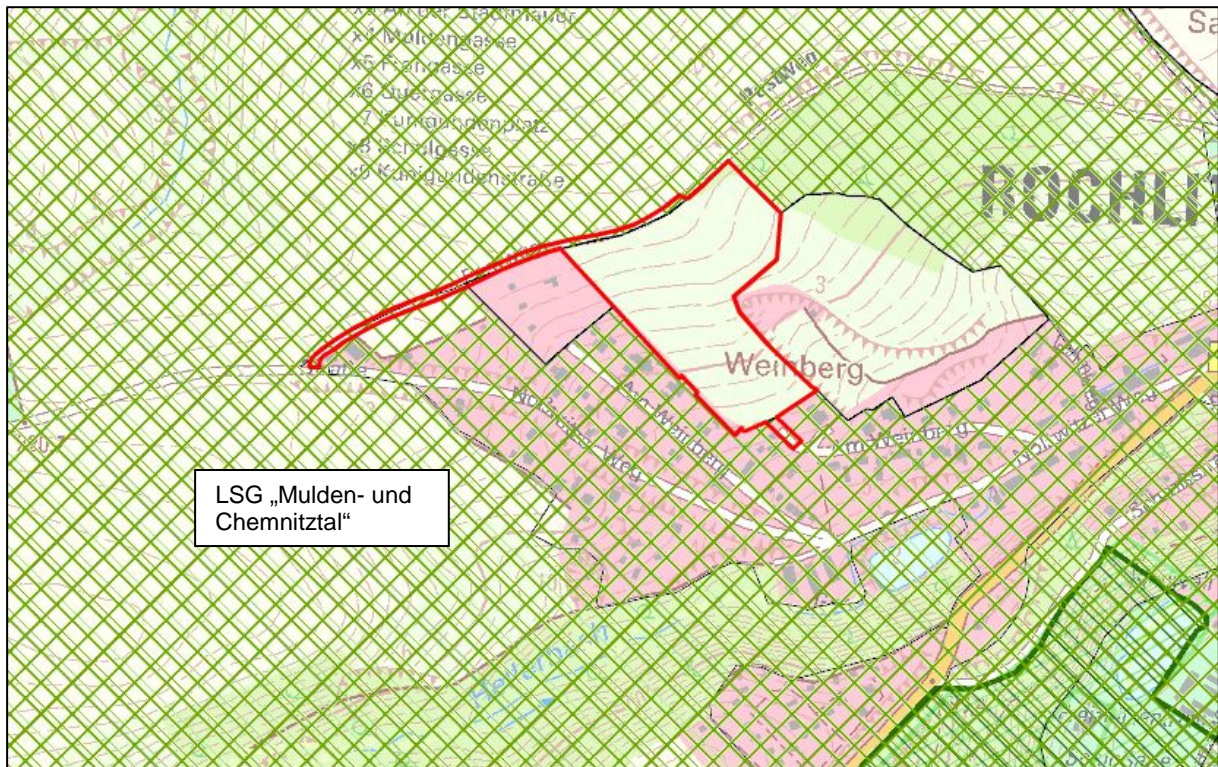


Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2017)

Durch die Festsetzung des Gebietes als reines Wohngebiet und der bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen, die lediglich ausgebaut werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der in den Schutzgebietsverordnungen formulierten Schutzziele durch den Bebauungsplan stattfinden und der Charakter des Gebietes innerhalb des Schutzgebietes nicht verändert wird.

## 5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

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 Flurstücksfläche besteht die Leitbodenart/Leitbodenform aus pseudovergleyter Parabraunerde-Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Rhyolit) über periglaziärem Grussand (Rhyolit).

#### **5.5 Altlasten**

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

### **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)

#### 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.

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, gebiets-typischer Bausubstanz und wegemäßigter 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.

## **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. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der nach Westen abgehende Teilbereich werden als Fläche für Landwirtschaft sowie Straßenverkehrsflächen dargestellt. Da die Bauflächen im vorliegenden Bebauungsplan als reines Wohngebiet sowie als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollen, stimmt dieses weitgehend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Somit wurde der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rochlitz entwickelt.

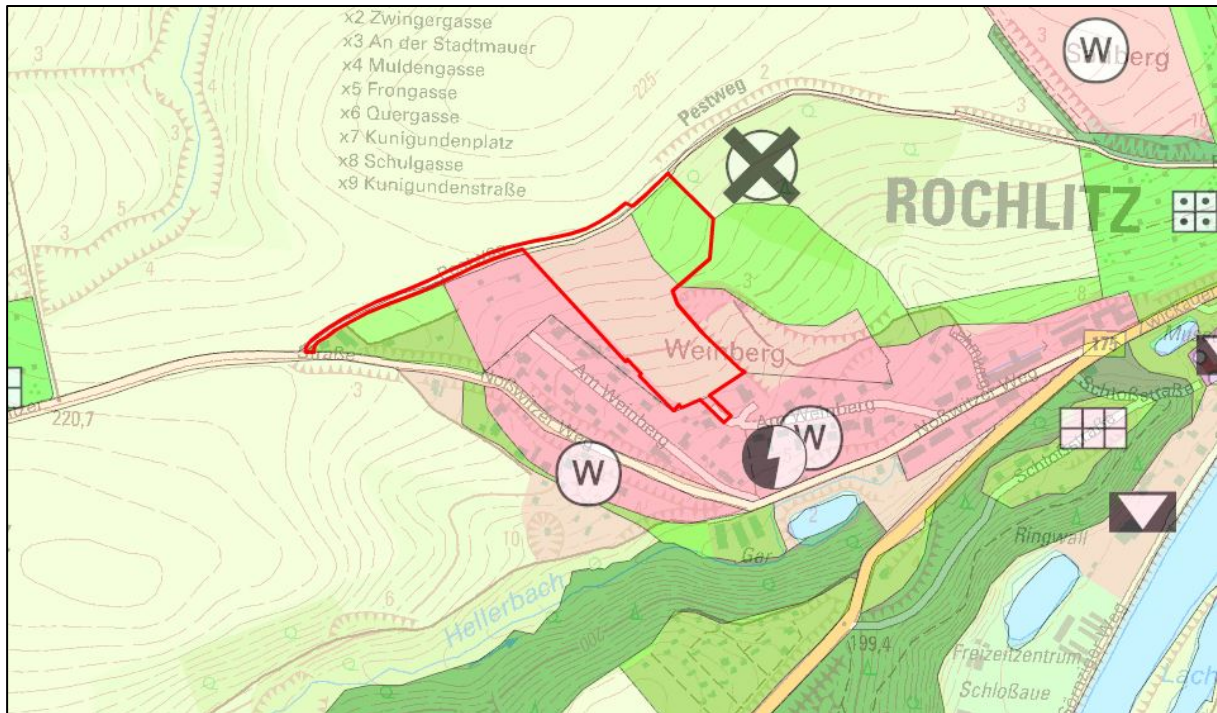


Abb. 3: Auszug aus dem gemeinsamen FNP des VG Rochlitz 2009 (RAPIS, 2017)

## 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

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

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 m<sup>2</sup> 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 und 4,0 m bergseitig 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 Bau-

grundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt erhält.

Durch die festgesetzten Taufhöhen 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 allgemeine 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 6 m.

Für das allgemeine 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 6 m inklusive Bankett auf und soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Nordöstlich endet die Straße in einem Wendehammer.

### **7.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Stadt Rochlitz strebt im gesamten Plangebiet eine dezentrale Regenrückhaltung an. Auf jedem Grundstück ist demzufolge eine Vorrichtung zur Regenrückhaltung auszubilden und mit einer Einleitmenge von 1 l/s in das Kanalnetz einzuleiten.

Desweiteren ist auf der im Plan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ein Regenrückhaltebecken in Form eines unterirdischen Stauraumkanals zur Entlastung der Kanalisation und gedrosselten Einleitung zu installieren.

Nördlich des Pestweges ist ein naturnaher Graben zur Entwässerung der angrenzenden Ackerflächen sowie des auszubauenden Pestweges anzulegen.

## **7.6 Energie**

Auf dem Flurstück 319/14 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 Grünflächen**

Gemäß Planeinschrieb werden die nördlich an den Pestweg sowie den Entwässerungsgraben angrenzenden Flächen als Grünflächen festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Flächen für die Ausbildung eines naturnahen Grabens in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen und die Funktion des Grabens nicht beeinträchtigt wird.

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.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Weinberg“ von Süden sowie von der Rochlitzer Str. von Westen 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, die des auszubauenden Pestweges 7,50 m.

### **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**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband Mittleres Erzgebirgsvorland als zuständiger Leitungsträger.

### **8.5 Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

### **8.6 Stromversorgung**

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

### **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.

### **8.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Mittelsachsen und erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Chemnitz (AWVC). 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 (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>reines Wohngebiet</b>	<b>20.783</b>	<b>65,4</b>
bebaubare Grundstücksfläche	5.196	25,0
nicht bebaubare Grundstücksfläche	15.587	75,0
<b>Grünfläche</b>	<b>5.131</b>	<b>16,1</b>
öffentlich	2.330	45,4
Entwässerungsgraben	379	7,4
privat	2.422	47,2
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>5.174</b>	<b>16,3</b>
<b>Fläche für Versorgung</b>	<b>695</b>	<b>2,2</b>
<b>Summe</b>	<b>31.783</b>	<b>100,0</b>

## 10 Grünordnung

Wie unter Punkt 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der Bebauungsplan „Am Weinberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

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 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

## 10.1 Schutzgüter im Bestand

### Boden

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 gekopptem 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 31.783 m<sup>2</sup>, wovon 20.783 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind. Im WA ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt, weshalb hier eine Versiegelung von bis zu 5.196 m<sup>2</sup> Boden möglich ist. Hinzu kommen 5.174 m<sup>2</sup> für die Anlage der privaten Verkehrsflächen. Die gesamte maximal versiegelbare Fläche beträgt demnach 10.370 m<sup>2</sup>.

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

### Boden

Auf den zusätzlich versiegelbaren Flächen von 10.370 m<sup>2</sup> 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 10.370 m<sup>2</sup> 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 10.370 m<sup>2</sup> durchaus beeinträchtigt. Die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 10.4) 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).

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.

### 10.4 grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich.

Allerdings 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.

Derzeit wird ein Großteil (30.470 m<sup>2</sup>) des Plangebiets als artenarmes Intensivgrünland, Ansaatgrünland (06.03.000) genutzt, lediglich 1.313 m<sup>2</sup> stellen den bereits vorhandenen Pestweg dar.

Durch die Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,25 können im allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche von 20.783 m<sup>2</sup> bis zu 5.196 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Das entstehende Wohngebiet kann als Einzelhaussiedlung mit Gärten klassifiziert werden. Die Ausbildung der Erschließungsstraße sowie die Verbreiterung und den Ausbau des Pestweges werden voraussichtlich 5.174 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch nehmen. Nördlich des Pestweges ist die Anlage eines naturnahen Entwässerungsgrabens (03.04.110) geplant. Die Fläche für Versorgungsanlagen im südwestlichen Bereich des Plangebiets, auf der der Stauraumkanal und die Trafostation vorgesehen sind sowie die Flächen nördlich des Entwässerungsgrabens werden als sonstige Grünfläche, Freifläche angelegt.

Tab. 3: ökologische Bilanz nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009)

Code nach Biotypenliste	Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	WE <sub>Bestand</sub>
06.03.000	Artenarmes Intensivgrünland, Ansaatgrünland	30.470	6	+182.820
11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	1.313	0	+/-0
<b>Gesamt</b>		<b>31.783</b>		<b>+182.820</b>
Code nach Biotypenliste	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Planungswert	WE <sub>Planung</sub>
ohne	Einzelhaussiedlung mit Gärten	20.783	8	+166.264
11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	5.174	0	+/- 0
ohne	Sonstige Grünfläche, Freifläche	5.068	5	+25.340
03.04.110	Naturnaher Graben	758	17	+12.886
<b>Gesamt</b>		<b>31.783</b>		<b>+204.490</b>
<b>Differenz von WE<sub>Bestand</sub> und WE<sub>Planung</sub></b>				<b>+21.670</b>

Die ökologische Bilanzierung zeigt auf, dass durch die Umwandlung des Plangebiets in eine Einzelhaussiedlung mit Gärten eine Aufwertung des Gebiets stattfindet. Durch die Anlage von Hausgärten werden in aller Voraussicht auch Bäume, Hecken und andere Gehölze gepflanzt, die durch eine ganzjährige Bodenbedeckung gekennzeichnet sind, der Wasserspeicherung dienen und den Bodenhaushalt verbessern. Zudem entstehen durch diese Anpflanzungen neue Lebensräume für Tiere und andere Pflanzen. Die Neupflanzungen können zudem der Einbindung der Neubebauung in das Landschafts- und Ortsbild dienen.

### Gestaltung nicht überbauter Flächen

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen innerhalb des allgemeinen 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. 4: Empfehlung für zu verwendende Arten bei Gehölzpflanzungen

<b>Gehölze, einheimisch, standortgerecht</b>	
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 pyraeaster</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>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</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>
Schwarz-Erle (Rot-Erle)	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gewöhnliche Fichte	<i>Picea abies</i>
Gewöhnliche Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</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 landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebiets. Dies dient der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## 11 Hinweise

### Archäologie

Archäologische Funde unterliegen gemäß § 20 SächsDSchG der Meldepflicht und sind umgehend dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 26.02.2018

## 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 WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017):** Rohentwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung, Stand: 29.01.2018.

## 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 (2017):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html), letzter Aufruf am 18.12.2017.