

GEMEINDE KREISCHA
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr. 26**
„Rosenstraße II“

BEGRÜNDUNG

TEIL C - SATZUNG

Projekt: 1419

vom 17.08.2015, *zuletzt geändert am 25.02.2016,*
mit redaktionellen Änderungen vom 08.08.2016

xxx- Änderungen gegenüber der Fassung vom 17.08.2015
xxx- Änderungen gegenüber der Fassung vom 25.02.2016

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehart Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 58 630
Fax 03596 - 50 90 380

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	3
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	4
2.3	GRÜNORDNERISCHE BELANGE	5
2.4	PLANGRUNDLAGEN	5
3.	BESTAND	6
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.2	LAGE UND EINORDNUNG	6
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	7
3.4	GRUNDBESITZ	7
3.5	STRASSEN UND WEGE	7
4.	PLANUNGSKONZEPT	8
4.1	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	8
4.2.	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	9
4.3	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	9
4.4	VER- UND ENTSORGUNG	9
4.5.	HINWEISE VON TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	13
5.	GRÜNORDNUNG	14
6.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	15
7.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	16
ANLAGEN 1 – ÜBERSICHTSPLAN		
2 – BAUGRUNDUNTERSUCHUNG NR.: 10-096/15 V.01.12.2015		
3 – SCHREIBEN KWA VOM 24.09.2015		

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die Gemeinde Kreischa hat mit Beschluss Nr. 013/15 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Rosenstraße II“ aufzustellen.

Berührt sind Teile der Flurstücke Nr. 56/1, 57/2, 247/6 und das Flurstück Nr. 141/3 der Gemarkung Niederkreischa.

Gemäß dem Antrag der Fa. Nestler GmbH Co. KG aus Dresden soll eine weitere Baureihe in der Verlängerung der Rosenstraße geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreischa entwickelt.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Die Gemeinde Kreischa ist im **Landesentwicklungsplan von 2013** als verdichteter Bereich im Ländlichen Raum eingestuft (Karte 1).

Sie liegt im Mittelbereich des Oberzentrums Dresden (Karte 2).

Gemäß der Festlegungskarte 3 Räume mit besonderem Handlungsbedarf wird Kreischa als grenznahe Gebiet eingestuft.

Unweit des Planungsraumes befindet sich im Tal des Quorener Baches die Ausweisung eines Verbindungsbereiches Fluss- und Bachauen in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen.

Aufgrund der Hanglage wird das Plangebiet nicht direkt tangiert.

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum Östliches Erzgebirgsvorland zuzuordnen (Karte 6).

Gemäß der 1. Gesamtfortschreibung des **Regionalplanes Oberes Elbtal/Ostergebirge von 2009** sind für den Bereich der Gemeinde Kreischa folgende Aussagen getroffen:

Karte 1: - Lage im ländlichen Raum mit der besonderen Gemeindefunktion Fremdenverkehr

Karte 3: - nördlich des Plangebietes schließt sich ein Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes gem. Kapitel 7.3 an.

Karte 7: - Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung

Karte 8: - Freizeit, Erholung und Tourismus

Das Untersuchungsgebiet ist als Gebiet mit Eignung / Ansätzen für eine touristische Entwicklung ausgewiesen. In diesen Gebieten soll der Tourismus als ergänzender Wirtschaftsfaktor weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus bestehen Planungsabsichten für eine Kurortausweisung.

Karte 17 – Sichtexponierter Elbtalbereich und Kleinkuppenlandschaft

Das Gebiet des Untersuchungsraumes ist als Raum mit 2 - 4 Mehrfachüberlagerungen von bedeutsamen Sichtfeldern gekennzeichnet.

Karte 21 – Verkehr

Südlich befindet sich die Staatsstraße S 36 als Verbindung zwischen Dresden und Freital, südlich der Stadt Dresden.

Karte 23 – Erneuerbare Energien

Der Untersuchungsraum befindet sich innerhalb des Abstandsbereiches der Kurkliniken.

Zu den nicht genannten Fachgebieten finden sich keine Aussagen für das Plangebiet.

2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kreischa besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005.

Demnach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Gemeinde Kreischa

Der Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage des Landschaftsplanes entwickelt.

2.3 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum ggf. weiteren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Grundlage für die Grünordnung bilden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, sowie eigene Erhebungen.

Die detaillierte Erfassung und die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen werden im Rahmen des Entwurfes bearbeitet. Erste Maßnahmen wurden auf der Grundlage der Bestandserfassung und Ortsbesichtigung, zusammengestellt.

2.4 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Katasterkartenauszug der aktuellen Liegenschaftskarte in digitaler Form, bereitgestellt durch die Gemeinde Kreischa
- Abfragen der leitungsgebundenen Medien und deren Planaussagen
- Lage- und Höhenvermessung Fa. Nestler
- örtliche Erhebungen
- Erläuterungsbericht und Kartenauszug FNP Gemeinde Kreischa
- *Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden*

3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Die Plangebietsflächen sind mit Ausnahme von 2 Gartenhausfundamenten frei von Bebauung und werden überwiegend als Mähwiese genutzt.

Die Fundamente werden in die Entsiegelungsbilanz aufgenommen.

Auf der geplanten Baufläche befinden sich einige Obstgehölze unterschiedlichen Alters.

3.4 GRUNDBESITZ

Die Flurstücke 56/1 und 57/2 sind in Privatbesitz. Die Flurstücke Nr. 141/3 und 247/6 sind im Eigentum der Gemeinde Kreischa.

3.5 STRASSEN UND WEGE

Das Plangebiet wird von der Dresdner Straße aus über die Rosenstraße erschlossen. Die Erschließung des kleinen Baugebietes soll im östlichen Bereich durch Ausbau des Fuß- und Landwirtschaftsweges südlich des Baugebietes „Rosenstraße“ erfolgen.

Im Plangebiet auf den Teilflächen der Flurstücke 56/1 und 57/2 wird eine neue Erschließungsstraße südlich der Böschung des Wanderweges erforderlich.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

4.1.1 *Wohnflächenbedarf*

Für die Gemeinde Kreischa liegt eine detaillierte Wohnflächenbedarfsprognose für den Zeitraum bis 2027 vor. Die Untersuchung wurde durch das Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung im Auftrag der Erlebnisregion Dresden im Jahr 2015 durchgeführt. Darin wird für die Landeshauptstadt und 16 Umlandgemeinden die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung vorgenommen.

Die Prognose beleuchtet sowohl innerörtliche Baulücken, frei werdenden Flächen und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung. Kreischa profitiert als Nachbarkommune von Dresden von der starken Entwicklung der Landeshauptstadt. Demnach benötigt die Gemeinde in diesem Zeitraum bis 2027 9,6 ha Wohnbauland

In Kreischa werden dringend Wohnbauflächen für die Ansiedlung junger Leute benötigt.

4.1.2 *städtebauliche Einordnung*

Bereits im Flächennutzungsplan wurde das Baugebiet in Verlängerung der Rosenstraße für eine Bebauung vorgesehen.

Jetzt sind mit der Verkaufsbereitschaft von Teilen der Flurstücke 56/1 und 57/2 die Voraussetzungen für eine Bebauungsplanerstellung gegeben.

Am Südosthang des Weinberges soll ein kleines Wohngebiet in hangangepasster Bauweise entstehen.

Die Straße wird von der Rosenstraße aus in westlicher Richtung zum Plangebiet geführt.

Ab dem Flurstück 56/1 ist südlich des Wanderweges eine neue Erschließungsstraße zu schaffen.

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze wird am Hangfuss eine Stützwand errichtet. Damit kann die Erschließungsstraße ca. 1,5 m bis 2 m tiefer als der Wanderweg eingeordnet werden.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen Bebauung ausgewiesen.

Um den Charakter in dieser Ortssituation zu wahren, gehen die Planungen von folgenden Prinzipien aus:

- Aufnahme der Baugestaltung des benachbarten Wohngebietes bei der Gestaltung der Gebäude
- ortstypische Strukturen und Größe, lockere Gebäudestellung
- Beibehaltung des Wanderweges mit seinen markanten Grünstrukturen
- Schaffung einer grünen Übergangszone zwischen der Bebauung an der Alten Straße und dem neuen Wohngebiet
- Berücksichtigung ökologischer Planungsziele.

4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Der Bebauungsplan legt landschaftstypische Hausformen mit einer begrenzten Höhenentwicklung und Gestaltungselementen wie Dachform und -neigung fest.

Die Grundstruktur leitet sich aus der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung ab.

Mit Verzicht auf die Festlegung der Firstrichtung wird den Anforderungen an energieoptimiertes Bauen Rechnung getragen. Die Festlegung der Baugrenzen sowie von Trauf- und Firsthöhen sichert eine harmonische Siedlungsstruktur.

Zur Sicherung einer lockeren Bebauung wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen. Zur Unterbringung der Stellflächen in dem abfallenden Gelände wird eine Überschreitung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze auf einer Länge von maximal 10 m pro Grundstück erlaubt. Bei einem Abstand von höchstens 3 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze kann so eine maximal zulässige Teilversiegelung von 30 m² pro Grundstück erreicht werden.

4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Rosenstraße. Ab der Einmündung der Straße „Sonnenleite“ muss eine neue Erschließungsstraße geschaffen werden. Im östlichen Teil wird der Feldweg nördlich des Kreischaer Hofes ausgebaut, ab dem Grundstück 56/1 wird eine neue Erschließungsstraße im Abstand von ca. 2 m unterhalb der Böschung des Wanderweges neu geschaffen. In etwa an der Grenze zwischen dem Flurstück 56/1 und 57/2 wird eine Wendeanlage für Müll- und Rettungsfahrzeuge geschaffen.

Die Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer angelegt werden.

Für den ruhenden Verkehr werden aufgrund des kleinen Gebietes keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellflächen pro Baugrundstück richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung.

Der Wanderweg auf dem Flurstück 247/6 bleibt im Wesentlichen in seiner unausgebauten Art als Grünfläche mit landschaftsbildprägendem Gehölzbestand erhalten.

Der Zugang zum Flurstück 57/2 wird über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer des Grundstückes von der Wendeanlage aus in westliche Richtung gewährleistet.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG

4.4.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung soll über die vorhandene Leitung des Wasser- und Abwasserbetriebes Kreischa in der Rosenstraße erfolgen.

Bis zum Abzweig Sonnenleite liegt eine 125er PE-Leitung, aus der das Gebiet versorgt werden kann.

Dazu ist in der Erschließungsstraße eine Trinkwasserleitung zu verlegen.
Durch den Kreischaer Wasser- und Abwasserbetrieb wird vorgeschlagen eine TW-Leitung DN 63 einzubauen und am Ende der Leitung einen Hydrant vorzusehen.

Der Erschließungsträger hat die Dimensionierung mit dem Kreischaer Wasser- und Abwasserbetrieb abzustimmen.

Die Sicherung der ausreichenden Trinkwasserversorgung ist im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren.

Neuverlegte Trinkwasserleitungen müssen durch das Gesundheitsamt des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge freigegeben werden.

4.4.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Auch die Schmutzwasserversorgung liegt am Abzweig Sonnenleite.

Im Straßenkörper befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 200. Hier kann an den Schacht S 154 angebunden werden.

Grundstücke, die nicht im Freispiegelgefälle entsorgt werden können, müssen über Hauspumpstationen entsorgt werden.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem über die Kläranlage am Blauberg im Lockwitzgrund

4.4.3 REGENWASSERENTSORGUNG

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Verkehrs- und Dachflächen kann über eine neu zu schaffende Regenwasserleitung in den Schacht R 67 am Abzweig Sonnenleite eingebunden werden.

Die Dimensionierung des Regenwasserkanals hat unter Beachtung der rechnerisch ermittelten Niederschlagswassermenge nach den a.a.R.d.T. zu erfolgen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischen dem Vorhabenträger und dem KWA abzustimmen.

Die Einleitmenge in den Quohrener Bach wird im Rahmen der zu erteilenden wasserrechtlichen Erlaubnis im Wasserrechtsverfahren durch die Untere Wasserbehörde geregelt.

Vorsorglich wird durch die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge darauf verwiesen, dass eine dauerhafte Entnahme von Sicker-/ Drainagewasser aus einer ggf. Ringentwässerung im Kellerbereich mit Anbindung an das zentrale Regenwassernetz nicht zulässig ist.

4.4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz. In der Erschließungsstraße ist im westlichen Bereich ein Hydrant vorzusehen.

Gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 über die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sind für das

Allgemeine Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Die Sicherung der ausreichenden Trinkwasserversorgung ist im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren, siehe auch Stellungnahme der KWA vom 24.09.2015

Darüber hinaus steht an der Einmündung Rosenstraße/Zum Südhang ein Oberflurhydrant mit einem Druck von 3,5 bar zur Verfügung. Damit wird die Löschwasserversorgung des Plangebietes gewährleistet.

4.4.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das Baugebiet ist über das vorhandene Niederspannungskabel im südlichen Randbereich der Rosenstraße aus erschließbar.

Die Leitung ist im Randbereich der Verkehrsfläche von der Rosenstraße aus neu zu erstellen.

Die Versorgung des Plangebietes ist möglich.

Generell sind bei der Errichtung von Bauwerken folgende seitliche Mindestabstände zu den Energieanlagen einzuhalten:

- | | |
|---|-------------------------------|
| - zu Kabeltrassen von Bauwerken | 1,0 m |
| - zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube | 1,0 m zur Achse äußeres Kabel |
| - zu Niederspannungsfreileitungen (blank) | 3,0 m zur Trassenachse |
| - zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) | 1,5 m zur Trassenachse |
| - zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten | 6,5 m zur Trassenachse |
| - zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten | 7,5 m zur Trassenachse |
| - zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) | 1,5 m zur Trassenachse |
| - zu Umspannstationen | 1,0 m an allen Seiten |
| Ausnahme Umspannstationen bis 2 m Höhe | 0,5 m an öffnungslosen Seiten |

Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mind. 0,3 m betragen.

Die Überdeckung der Kabel von 0,6 m ist zu gewährleisten.

Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden.

Können die Abstände nicht eingehalten werden ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.

In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

4.4.6 GASVERSORGUNG

Das Gebiet verfügt *bisher* über keinen Gasanschluss.

Eine Versorgungsleitung führt bis zum Haus Rosenstraße Nr. 28.

Eine Verlängerung der Leitung bis in das Baugebiet wird von der Gemeinde gewünscht. Der Anschluss an die vorhandene Leitung in der Rosenstraße ist im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Kreischa und dem Erschließungsträger zu regeln.

4.4.7 FERNMELDEANLAGEN

Im Plangebiet befinden sich noch keine Anlagen der Deutschen Telekom. Die Fernmeldeversorgung ist ebenfalls von der Rosenstraße aus neu zu schaffen.

Ein entsprechender Antrag ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung der Grundstücke sind in Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine unterirdische Versorgung der Grundstücke durch die Telekom Deutschland GmbH ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Zur Sicherung der Erschließung sind der Deutschen Telekom entsprechende Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB einzuräumen.

4.4.8. MÜLLENTSORGUNG

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

Die Entsorgung soll über die Verlängerung der Rosenstraße erfolgen.

Eine den Anforderungen des ZAOE entsprechende Wendeanlage ist vorzusehen.

Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzusehen.

4.4.9 WERTSTOFFERFASSUNG

Für die Wertstoffeffassung sind die Standorte in Kreischa zu nutzen.

4.4.10 **NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT**

Für das Plangebiet empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach dessen bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Die Richtlinie der EU (2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt

*von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt, 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 Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmassnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz besteht die Möglichkeit sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle
Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4; 08301 Bad Schlema, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de zu wenden.*

Die Abstimmung mit der Beratungsstelle ergab, dass das Baugebiet nach den Prognosen der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft in der Kategorie 1, der untersten Kategorie angesiedelt ist. Mit der Ausführung der Bauwerke nach dem Stand der Technik entsprechend DIN 18195 und Anlagen wird ein ausreichender Schutz vor der natürlichen Umweltradioaktivität erreicht.

4.5. HINWEISE VON TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

4.5.1 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE FÜR DIE BAUGENEHMIGUNG ODER GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG:

Beim Einbau oder der Änderung von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-, Lüftungsanlagen, Kleinwindkraftanlagen o. a. ist folgendes zu beachten:

- Die Anlagen müssen so aufgestellt und betrieben werden, dass an der nächsten schutzwürdigen Bebauung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräuschvorbelastungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Hinsichtlich einer wirksamen Lärmvorsorge sollte die Anlage so projektiert werden, dass ihr Beurteilungspegel am Immissionsort mindestens 10 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach TA Lärm liegt und sie so keine relevante Zusatzbelastung verursacht.*
- Bestimmte technische Anlagen, deren vorherrschende Energieanteile unter 100 Hz liegen, können außerdem tieffrequente Geräusche verursachen (z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufende Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen). Diese Anlagen müssen außerdem so errichtet und betrieben werden, dass die Anhaltswerte nach DIN 45680 (Ausgabe März 1997), Beiblatt 1, für tieffrequente Geräusche eingehalten werden.*
- Werden Überschreitungen festgestellt, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen. Für die Einhaltung der Vorschriften ist der Betreiber der Anlage verantwortlich.“*

Weitergehende Hinweises finden sich im Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (letzter Arbeitstand: 28. August 2013)

4.5.2 LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE / UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt lt. Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie in einem archäologischen Relevanzbereich. Daraus ergibt sich die zwingende Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge.

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

4.5.3 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE

Baugrunduntersuchungen

Um Bauschäden entgegenzuwirken sowie Aussagen zur Tiefenlage des Festgesteins zu erhalten, das unterhalb des Gehängelehms zu erwarten ist, wird empfohlen, im Vorfeld der Gebäudeplanungen ein Baugrundgutachten nach DIN EN 1997-2 anfertigen zu lassen.

5. GRÜNORDNUNG

Die Belange der Grünordnung, Beschreibung des Ausgangszustandes und die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden detailliert im Umweltbericht des Planungsbüros Schubert – Architektur & Freiraum Radeberg vom 29.02.2016, mit redaktionellen Änderungen vom 11.07.2016 dargestellt.

Dieser wird als Teil D der Planung beigelegt.

Die Empfehlungen des Umweltberichtes hinsichtlich des Umganges mit dem Boden, der Vegetation und des Artenschutzes wurden als Maßnahmen umfangreich in die Textlichen Festsetzungen Ziffer 10 und 11 übernommen.

Sie dienen der Einbindung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Landschaft, dem Schutz des Bodens sowie der Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden unter 11.3. ausführlich begründet.

Der Ersatz für nicht im Plangebiet ausgleichbare Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge am Flurstück Nr. 202/1 der Gemarkung Niederkreischa.

Zusätzlich wurden Maßnahmen zum Artenschutz (Anlegen eines Reptilienhabitats) an der Grenze zum Wanderweg ergänzt.

Mit dieser Maßnahme und den in Plan festgelegten Maßnahmen werden die durch den Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen ausgeglichen bzw. ersetzt.

Aufgrund von Hinweisen der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung wurden kleine Korrekturen an der Wendeanlage und der Straßenbreite erforderlich, die als redaktionelle Änderung in die Plandokumente eingearbeitet wurden. Auf eine Fortschreibung der Bilanz im Umweltbericht wurde aufgrund der Geringfügigkeit verzichtet.

6. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	3.688	58,6
Grünfläche (privat + öffentlich)	1.335	21,2
Verkehrsfläche	1.267	20,1
Gesamtfläche	6.290	100,0

Geplante Bebauung:

Anzahl der Baugrundstücke:

6

7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. 013/15 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Rosenstraße II“	20.04.15
– Bestätigung des Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Nr. <i>013/15</i>	<i>20.04.15</i>
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Kreischaer Boten Nr. <i>91</i> vom	<i>05.05.15</i>
– frühzeitige Anhörung TÖB	<i>19.08.15</i>
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Kreischaer Boten Nr. <i>94</i>	<i>02.09.15</i>
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	<i>14.09.15</i>
bis	<i>25.09.15</i>
<i>c.) Infoabend</i>	<i>15.09.15</i>
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	<i>19.08.15</i>
– Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Nr. <i>007/16 bis 020/16</i>	<i>21.03.16</i>
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	<i>30.03.16</i>
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Kreischaer Boten Nr. <i>4</i>	<i>01.04.16</i>
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	<i>18.04.16</i>
bis	<i>20.05.16</i>
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger sowie Satzungsbeschluss Nr.	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Anzeige der Satzung beim Landratsamt Sächsische Schweiz	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Schöning
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 – Übersichtsplan
- 2 – Baugrunduntersuchung Nr.: 10-096/15 v.01.12.2015
- 3 – Schreiben KWA vom 24.09.2015

