

GEMEINDE BAHRETAL

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE

BEBAUUNGSPLAN GERSDORFER HÖHE



B E G R Ü N D U N G

TEIL C

SATZUNG

Projekt: 1909

Vom 22.11.21, geändert am 29.04.2022, mit redaktionellen Ergänzungen vom
17.08.2022 / 09.11.2022

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt Neustadt/Sa. – Tel. 03596 – 566 0 330
Fax 03596 – 566 0 331

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	3
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	3
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	5
2.3	PLANGRUNDLAGEN	5
3.	BESTAND / GELTUNGSBEREICH.....	6
4.	PLANUNGSKONZEPT	6
4.1	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	6
4.2.	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	7
4.3.	LÄRMSCHUTZ	8
5.	ERSCHLIEßUNG.....	9
5.1	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	9
5.2	VER- UND ENTSORGUNG	9
5.2.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	9
5.2.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG.....	10
5.2.3	REGENWASSERENTSORGUNG	10
5.2.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
5.2.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG.....	11
5.2.6	GASVERSORGUNG.....	11
5.2.7	FERNMELDEANLAGEN.....	11
5.2.8.	MÜLLENTSORGUNG.....	12
5.2.9	WERTSTOFFERFASSUNG.....	12
5.3	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	12
5.4	BAUGRUND, BODENSCHUTZ.....	13
5.5.	HINWEISE DES LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE	14
6.	MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG.....	15
6.1	VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN	15
6.1.1	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BAUZEITBESCHRÄNKUNG (KVM1)	15
6.1.2.	KONTROLLE DER ZU FÄLLENDE BÄUME AUF FLEDERMÄUSE (KVM 2)	15
6.1.3	BEREITSTELLUNG VON AUSWEICHQUARTIEREN FÜR FLEDERMÄUSE BZW. NISTKÄSTEN FÜR HÖHLENBRÜTER.....	15
6.2.	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IM PLANGEBIET	16
6.2.1	ANPFLANZEN EINER STREUOBSTREIHE – PFLANZGEBOT (PFG) 1	16
6.2.2	HECKENPFLANZUNG – PFLANZGEBOT (PFG) 2	16
6.2.3	HECKENPFLANZUNG – PFLANZGEBOT (PFG) 3	16
6.2.4	ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT	16
6.3	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IM GEMEINDEGEBIET	17
6.3.1	M1 - EXTENSIVIERUNG VON GRÜNLAND	17
6.3.2	M2 - ENTWICKLUNG EINER MAGEREN FRISCHWIESE	18
6.3.3	M3 - REVITALISIERUNG EINER ABGÄNGIGEN STREUOBSTWIESE	19
6.4	ERGEBNISS DER BILANZIERUNG.....	20
7.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ.....	21
8.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN.....	22

Anlagen:

- 1 – Übersichtsplan
- 2 – Baugrunduntersuchung IFG Projekt Nr. I-129-07-21 vom 27.10.2021
- 3 – Auszug aus dem Vorentwurf der Erschließungsplanung Planungsbüro Schubert vom 29.04.2022
- 4 – Schallimmissionsprognose CDF Schallschutz Consulting vom 22.03.2022
- 5 – Lagepläne der Kompensationsmaßnahmen IB Schubert, Stand 02.02.2022

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die Gemeinde Bahretal hat mit Beschluss Nr. 27/07/2020 die Erstellung eines Bebauungsplanes für Teile der Flurstücke Nr. 40/1, 48/3, 609/1 und 609/2 südlich der Ortslage Gersdorf festgelegt.

Mit diesem Beschluss wurden folgende Planungsziele/ Grundsätze festgelegt:

- städtebauliche Ordnung des Gebietes zur Schaffung von Wohnbauflächen.
- infrastrukturelle Erschließung des Gebietes.
- Festsetzung der im Baugebiet zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für eine Wohnbebauung, der Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Schaffung einer fußläufigen Anbindung an die Ortslage
- Regelung der Einbindung in die Landschaft, Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- ggf. Beantragung einer Befreiung oder Ausgliederung von Flächen für bauliche Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“

Das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“ grenzt im Osten und Süden an das Plangebiet.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Aussagen des **Landesentwicklungsplanes Sachsen** vom 14.08.2013:

- Gemeinde Bahretal hat die Zugehörigkeit zum Mittelzentrum Pirna und befindet sich im ländlicher Raum ohne zentralörtliche Bedeutung (Karte 1)
- Bahretal ist dem Mittelbereich Pirna zugeordnet (Karte 2)
- grenznahe Gebiet mit Ausweisung von Altbergbau (Karte 3)
- Gersdorf liegt im Korridor für überregionale Eisenbahninfrastruktur
- das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit über 70% LSG-Anteil.
- es grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“ (Karte 6)
- Lage am Rande einer Verbindungsfläche des Lebensraumverbundsystems für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten (Karte 8)

Gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des **Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge von 2020** sind für den Bereich Gersdorf, Gemeinde Bahretal folgende Aussagen getroffen:

Karte 1:

- Lage im ländlichen Raum
- Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer überregional bedeutsamen Entwicklungs- und Verbindungsachse

Karte 2 - Raumnutzung:

- Die Gemeinde Bahretal besitzt keine zentralörtliche Bedeutung.
- Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Schienenverkehr. VBG – Eisenbahn
- Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Lage im Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz

Karte 3 – keine Aussagen

Karte 4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes Untere Müglitz/ Gottleuba.

Karte 5 – keine Aussagen

Karte 6

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit hoher geologisch bedingter Hochwassergefährdung.

Karte 7 Nahbereiche:

Zugehörigkeit zum überlagerten Grundzentrum Bad Gottleuba-Berggießhübel mit dem Mittelzentrum Pirna

Karte 8 regionale Kooperationen

Die Gemeinde Bahretal ist überdurchschnittlich stark vom demografischen Wandel betroffen.

Karte 9 Altbergbau

Altbergbaugebiete befinden sich im Ortsteil Borna.

Karte 10

Das Plangebiet ist von regionalen Grünzügen nicht berührt.

Karte 11 Tourismus und Erholung

Das Gemeindegebiet gehört zur Tourismusregion Sächsische Schweiz.

Text:

Gemäß der Anlage 6 der Regionalplantextfassung ist mit einem starken Einwohnerrückgang zu rechnen.

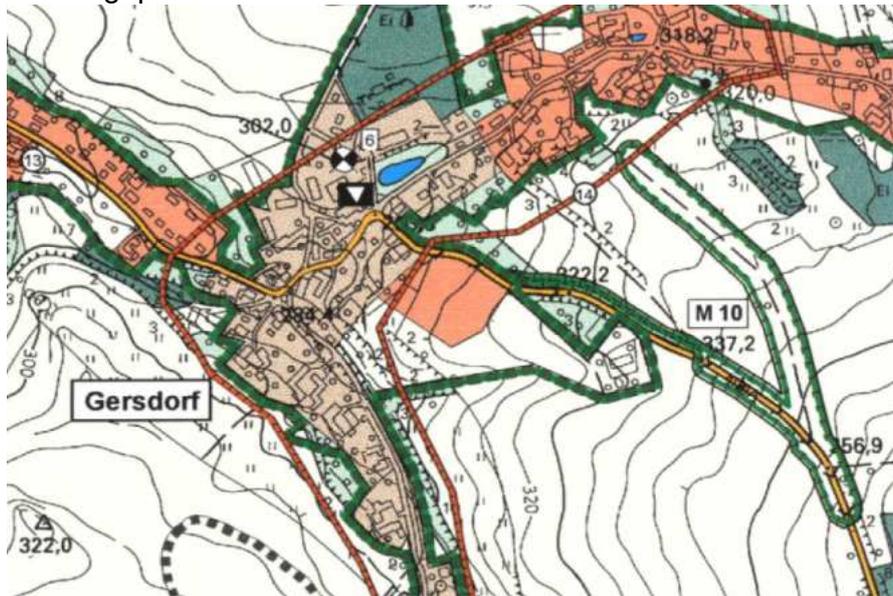
2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Für die Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom Oktober 2005 mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden Az.: 14.2.87.015 Bad Gottleuba-Berggießhübel FNP 01.0 vom 06.06.2006.

Das Plangebiet wurde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist nahezu identisch mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt FNP Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel,
Stand Okt. 2005

2.3 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Topographische Karte (N) 1 : 10 000
- Katasterkarte (ALK), Stand Oktober 2019
- Orthofoto des Planbereiches, Internet Geoportal Sachsen, Zugriff Jan. bzw. Okt 2020
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel
- Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Naumann Heidenau, Planstand 20.12.2019,
- Medienträgerabfrage Juni – August 2020

3. BESTAND / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird zurzeit im südlichen Bereich als Ackergrünland genutzt. Lediglich der nordöstliche Bereich, Teile des Flurstückes Nr. 40/1, wird als siedlungsnaher Grünfläche genutzt.

Die Kreisstraße K 8755 trennt das Baugebiet. Das Flurstück Nr. 40/1 wurde in Teilen in das Plangebiet integriert um die Anlage eines Fußweges in Richtung Ortslage zu ermöglichen. Hier ist auch ein Berührungspunkt mit dem Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“, die Fläche des geplanten Fußweges und Teile des Flurstückes Nr. 40/1 sollen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“ ausgegliedert werden.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

In der Gemeinde Bahretal fehlen Bauflächen für die Ansiedlung junger Leute aus dem Ort.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans soll das Baugebiet „Gersdorfer Höhe“ entwickelt werden.

Die Ausweisung begründet sich aus dem Bedarf an Wohnbauflächen in der dörflichen Lage.

Das Dorf ist gekennzeichnet von einem Wechsel größerer ehemals landwirtschaftlich geprägter Gebäude und kleinen Siedlungs- bzw. Wohngebäuden, die sich parallel oder senkrecht entlang der Bachauen ausrichten.

Mit diesem Bebauungsplan wird angrenzend an die Ortslage ein kleines Baugebiet entstehen, das Elemente der Ortsstruktur aufnimmt, aber auch moderne Bauweisen zulässt.

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

- Beibehaltung des ländlichen Charakters bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen
- ortstypische Gebäudeform und Größe, lockere Gebäudestellung
- Anpassung an die topografische Situation
- Schaffung eines Ortsrandes durch Anpflanzung eines Gehölzstreifens am südlichen und westlichen Rand des Baugebietes
- Trennung des Neubaubereiches von der Ortslage durch einen Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Plangebiets
- Berücksichtigung ökologischer Planungsziele

Der Ausschluss der Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes. Diese Einrichtungen würden sich nicht in die städtebauliche Ordnung des Dorfes einfügen.

In den letzten Jahren wurde so gut wie jede verfügbare Baulücke im Innenbereich bebaut. Die leerstehenden Höfe sind fast vollständig wieder alle unter wohnlicher Nutzung, bzw. Mischnutzung und Gewerbe

Die Geburtenzahlen sind seit 15 Jahren nachweislich stabil. Bahretal wäre mittlerweile in der Lage u.a. eine eigene Grundschule zu betreiben.

Der gute Bevölkerungsstand ist ebenfalls an der sehr guten Auslastung der Kita-Einrichtungen zu sehen.

Die jungen Einwohner, die u. a. Anfang der 2000er Jahre aus beruflichen Gründen die Gemeinde und Region verließen, möchten nun aus familiären Gründen wieder zurückkehren. Es besteht der Wunsch mit den eigenen Eltern wieder mehr in Kontakt zu treten, hauptsächlich im Zusammenhang mit der eigenen Nachwuchsversorgung, d.h. die örtliche Nähe von Kindern, Eltern und Großeltern ist essenziell für die Gemeindeentwicklung und Erhaltung - Thema Generationszusammenführung.

Gleichzeitig ist eine Versorgung der älteren Einwohner von eben jenen jüngeren Rückkehrern unumgänglich. Generationenvertrag!!! Da es aktuell keine baulichen Alternativen gibt, würde die Versorgung und Betreuung durch die eigenen Kinder verwehrt und/oder durch große Distanzen erschwert werden.

Alleine in Folge der ersten Beschlussbekanntgabe über das geplante Vorhaben Baugebiet "Gersdorfer Höhe" seitens der Gemeinde liegen bereits weit mehr Kaufanfragen vor als überhaupt geplante Grundstücke zur Verfügung stehen werden. Es erfolgte bisher keine Werbung für das Projekt. Ein beachtlicher Teil davon sind eben genannte Rückkehrer, Kinder oder Enkel aus der Gemeinde oder aus den zugehörigen Nachbarorten, die bereits in der Gemeinde selbst leben und hier immer noch Familie haben und dies über viele Generationen

Weiterhin suchen junge Familien aus Mietwohnungen aus der Gemeinde Entwicklungsmöglichkeiten in einem Eigenheim.

Aufgrund der mittlerweile verkehrsgünstigen Anbindung u. a. nach Dresden (direkter Autobahn A17 Anschluss) ist die derzeitige Bevölkerung mehr denn je bereit in der Gemeinde zu bleiben und sich aus dieser heraus weiterzuentwickeln. Das Wohngebiet ist daher dringend notwendig, um diese positive Entwicklung zu unterstützen und zu erhalten.

Der Trend des Einwohnerrückganges im ländlichen Raum hat sich verlangsamt bzw. wurde in der letzten Zeit gestoppt.

Der Druck im ländlichen Raum zu wohnen hat sich in den letzten beiden Jahren massiv verstärkt. Hinzu kommt noch die aktuelle Entwicklung durch Zuzug von ukrainischen Bürgern, die zwar kein eigenes Haus bauen, aber als Mieter Wohnraum in den Gemeinden belegen.

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 am Standort vorhandenen Nachbarbebauung ab.

Mit der freien Wählbarkeit der Firstrichtung, wird an die Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung angeknüpft und den Anforderungen an energieoptimiertes Bauen Rechnung getragen. Die Festlegung der Baugrenzen sichert eine harmonische Siedlungsstruktur.

Die Gebäudegestaltung sollte im traditionellen Sinne durch deutliches Absetzen des Obergeschosses vom Erdgeschoss, z. B. Erdgeschoss als Putzfassade, Obergeschoss mit Holzverkleidung, erfolgen.

4.3. LÄRMSCHUTZ

Zur Sicherung eines gesunden Wohnklimas wurde durch das Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Schallimmissionsprognose gefordert.

Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße wurde durch eine einwöchige Zählung ermittelt und in den Bericht 22-4653/01 von cdf von 22.03.2022 eingearbeitet.

Voraussetzung dabei ist, dass der vorgesehenen Versetzung der Ortseingangstafel durch die Behörde stattgegeben und die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h reduziert wird.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnung hat ergeben, dass durch den Verkehr auf der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße K 8755 die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) lediglich im Nachtzeitraum und nur in einem kleinen Bereich entlang der straßennahen Baufelder überschritten werden (vorausgesetzt die zulässige Höchstgeschwindigkeit der Kreisstraße K 8755 wird auf Höhe des Plangebietes durch verkehrliche Maßnahmen auf $v = 50$ km/h reduziert).

Insgesamt kann aus den Ergebnissen abgeschätzt werden, dass der erforderliche Schallschutz ohne erhebliche Zusatzaufwendungen hergestellt werden kann.

Da das Beiblatt 1 der DIN 18005 den Hinweis enthält, dass bei Außengeräuschbelastungen > 45 dB(A) während der Nachtzeit bei einem teilgeöffneten/gekippten Fenster häufig kein ruhiger Schlaf mehr gegeben ist, wird für Teilbereiche der Bebauung der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen empfohlen.“

Grundsätzlich sollte bei der projektbezogenen Gebäudeplanung darauf geachtet werden, besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume) und Außenwohnbereiche (z. B. Balkon, Terrasse) nicht zur „lautesten“ Fassade (hier NO-Fassade) auszurichten.

Dazu wird festgesetzt mit der Bauanzeige den Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Lärmpegel L_a gemäß Anhang 5.1.1. Schallimmissionsprognose zu erbringen.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der Kreisstraße K 8755 Gersdorf – Berggießhübel im Bereich westlich der bestehenden Feldzufahrt. Sie wird als Ring im Baugebiet geführt.

Entlang der Kreisstraße wird ein ca. 2,0 - 2,2 m breiter Fußweg angeordnet. Dieser verläuft an der Nordostkante des Plangebiets und springt aus topographischen Gründen dann auf das Flurstück Nr. 40/1 an die Nordseite der Kreisstraße.

Die Zufahrt zu den Parzellen 1 bis 16 ist nur über die Ringstraße erlaubt. Aus diesem Grund wird parallel zur Kreisstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Für den ruhenden Verkehr werden im östlichen Bereich der Ringstraße kleine Parkflächen für ca.7 PKW straßenparallel vorgesehen.

Darüber hinaus sind je 2 Stellflächen pro Wohneinheit auf privatem Grund nachzuweisen. Die Anzahl der Stellflächen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung.

Entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) sind die Sichtfelder an Grundstückszufahrten von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Mauern, etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Gleiches gilt für das Sichtfeld im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße.

Nach Fertigstellung der Gehwege und der Versickerungsmulde entlang der Kreisstraße K8755 ist die Baulast durch die Gemeinde Bahretal zu übernehmen.

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

5.2.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus der öffentlichen Leitung sichergestellt werden. Da das Plangebiet bisher über keinen Anschluss verfügt ist eine Erschließungsleitung aus dem Bereich der Ortsstraße neu zu verlegen. Neu verlegte Trinkwasserleitungen müssen durch das Gesundheitsamt freigegeben werden.

Das Plangebiet wird noch von einer 50er Trinkwasserleitung gequert, die bis 2016 durch die Grundstücke Gersdorf Nr. 16a und 16b genutzt wurden. Die beiden Gebäude verfügen zwischenzeitlich über einen Anschluss die Trinkwasserzweckverbandes Pirna/Sebnitz. Die Leitung wird nicht mehr genutzt.

Zum Anschluss der Bebauung soll die Trinkwasserleitung bis zum Ende des Baugebietes gelegt werden um für das Einzelgehöft einen Trinkwasseranschluss zu ermöglichen.

5.2.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die Entsorgung soll im Trennsystem über den Schmutzwasserkanal DN 250 in die Kläranlage Friedrichswalde des Abwasserzweckverbandes Liebstadt abgesichert werden.

Der Anschlussschacht befindet sich in Höhe der Grundstückszufahrt Flurstück Nr. 42/1 in der Kreisstraße. Von da aus ist das Plangebiet neu zu erschließen.

Innerhalb des Plangebietes sind Hauptanschlussleitungen in öffentlichen bzw. öffentlich rechtlich gesicherten Flächen zu errichten.

5.2.3 REGENWASSERENTSORGUNG

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Der Abfluss der Zisterne ist mit einer Drosseleinrichtung zu versehen, der Ablauf ist auf 2,0 l/s zu begrenzen. Pro 100 m² bebaubare Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 1 m³ vorzuhalten. Der Brauchwasservorrat ist zusätzlich nachzuweisen. Der Nachweis zur Regenwasserrückhaltung ist mit der Bauanzeige zu erbringen.

Die Anlage der Rückhalteeinrichtungen ist auf den jeweiligen Grundstücken so anzuordnen, dass durch den Notüberlauf sowohl eigene Gebäude wie auch Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Bereich (Überlauf der Zisternen aus den Wohnbauflächen und öffentlichen Straßen und Wegen) wird eine Rückhaltung in einem Stauraumkanal festgesetzt. Dazu wird eine Fläche westlich der Parzelle 5 reserviert.

Die Nutzung erfolgt teilweise als PKW-Stellplatz bzw. dessen Zuwegung bzw. als Grünfläche.

Der Ablauf in den Regenwasserkanal ist auf 28 l/s zu begrenzen.

An der Nordgrenze des Plangebietes wird das Regenwasser der Kreisstraße in einer Mulde gefasst und zeitverzögert in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Regelungen dienen dem Schutz vor Hochwasser im Gemeindegebiet. Vom Flurstück Nr. 40/1 (Parzelle 17) muss auf Grund der Topographie die Ableitung direkt in den Regenwasserkanal erfolgen.

Entsprechend des Vorentwurfes der Erschließungsplanung des Planungsbüros Schubert ist nunmehr ein Stauraumvolumen von 245 m³ zu schaffen.

5.2.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für die Löschwasserversorgung steht nordöstlich des Plangebietes ein Löschwasserhydrant verbunden über ein Leerrohr zur Ortslage zum Löschwasserteich auf dem Flurstück Nr. 560/2 zur Verfügung.

Im Brandfall muss in der Ortslage eine mobile Verbindung zwischen dem Leerrohr zum Teich gelegt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll im Teich eine feste Löschwasserentnahmestelle geschaffen werden von der aus die temporäre Verbindung zum Leerrohr geschaffen wird.

Zusätzlich ist ein Oberflurhydrant im Bereich der neuen Trinkwasserversorgung im Baugebiet vorzusehen. Der Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Für den Standort werden lt. DWG-Richtlinie W 405 96 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Die Menge ist über den Löschwasserteich in der Ortslage gesichert.

5.2.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das Baugebiet ist von der Ortslage aus neu zu erschließen.

Die Versorgung des Plangebietes ist möglich.

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

Gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers gilt:

Von den dargestellten Kabelanlagen wird zu eventuell geplanten Bauobjekten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m gefordert. Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mindestens 0,3 m betragen.

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

Die Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden.

Eine Veränderung von Höhenlagen ist nicht gestattet.

Zur Verlegetiefe können keine Angaben gemacht werden, diese ist durch Suchschachtung mittels Querschläge zu ermitteln.

Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich.

Von den dargestellten Niederspannungsfreileitungen ist ein waagerechter Mindestabstand vom äußeren Leiterseil von 2,5 m zu geplanten Bauobjekten einzuhalten.

Bei Aufgrabungen in der Nähe unserer Freileitungsstützpunkte ist deren Standsicherheit zu gewährleisten.

Die Durchfahrtshöhen entsprechend den DIN-Vorschriften sind einzuhalten.

Vorhandene Hausanschlusskästen sind vor Beschädigung zu schützen.

Die ständige Zugängigkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

Die Erschließung ist rechtzeitig, ca. 6 Monate vor Baubeginn bei dem Versorgungsträger zu beantragen.

5.2.6 GASVERSORGUNG

Das Gebiet verfügt über keinen Gasanschluss.

5.2.7 FERNMELDEANLAGEN

Das Gebiet ist entlang der Kreisstraße nach Berggießhübel fernmeldetechnisch erschlossen.

Im Straßenrandbereich, teilweise in der Baufläche befinden sich Trassen der Fernmeldeleitung.

Soweit erkennbar wurde die Lage der Leitungen mit einem Leitungsrecht gekennzeichnet.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die innere Erschließung ist mit dem Versorgungsunternehmen noch abzustimmen.

Die Mitbenutzung von privaten Wegen und die Eintragung von Leitungsrechten zu Gunsten der Telekom Deutschland ist zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

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

5.2.8. 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.

Für Abfallbehälter sind befestigte Flächen und Zufahrtswege vorzusehen und so anzulegen, dass sie den Bedingungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) und den Bestimmungen der Berufsgenossenschaft der Müllwerker entsprechen. Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen. Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten.

Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten. Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

5.2.9 WERTSTOFFERFASSUNG

Für die Wertstofffassung sind die Standorte im Ortsteil Gersdorf zu nutzen. Die Entsorgung erfolgt ebenfalls unter Verantwortung des ZAOE durch Entsorgungsunternehmen.

5.3 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT

Am 31. Dezember 2018 sind in Deutschland das Strahlenschutzgesetz und die neue Strahlenschutzverordnung in Kraft getreten. Demnach gilt für eine

über das Jahr gemittelte Radonaktivitätskonzentration in der Luft in Innenräumen ein Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter, oberhalb dessen Radonkonzentrationen als unangemessen betrachtet werden.

Gem. Karte des LfULG (<https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radonpotenzialin->

[sachsen-10108.html](https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radonpotenzialin-sachsen-10108.html), abgerufen am 26.06.2020) werden für die Gemeinde Bahretal Überschreitungswahrscheinlichkeiten von 10 % bis 30 % des o.g. Referenzwertes prognostiziert.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume 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 Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle.

Besucheradresse: Dresdner Straße 183
 09131 Chemnitz
 Telefon: 0371 46124-221
 E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
 Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.

5.4 BAUGRUND, BODENSCHUTZ

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Neubauten zu erlangen, wird dazu geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Versickerungsfähigkeit und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Abteilung 10 (Geologie), zuzusenden. Es wird auf § 15 SächsKrWBodSchG hingewiesen.

Beim Baugrundgutachten handelt es sich um eine Voruntersuchung. Konkrete Angaben zu Sohldruck und möglichen Setzungen, Feuchtigkeitsschutz von Gebäuden, Versickerungstechnologien usw. sind erst im weiteren Planungsverlauf, nach Vorlage konkreter Lage- und Höheneinordnung der geplanten Gebäude möglich. Für die einzelnen Gebäude werden ggf. weitere Baugrundbohrungen an den konkreten Standorten empfohlen.

5.5. HINWEISE DES LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE

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.
- 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 06/2020), 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.“

Schülerbeförderung und ÖPNV

Unter der Annahme, dass der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) nicht beeinträchtigt wird, bestehen von Seiten des Referates Schülerbeförderung und ÖPNV keine Einwände zu dem o. g. Vorhaben. Sollten sich im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden, auf denen ÖPNV oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig dem Amt für Bildung und ÖPNV, Referat Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515 4213 oder per E-Mail an verkehrswesen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Bei der Erschließung des Baugebietes sollten im Sinne der Inklusion die örtlichen Strukturen (z. B. Fußwege) so gestalten werden, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden.

6. MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Die Regelung zur Grünordnung wurde in enger Abstimmung mit dem Umweltbericht festgelegt.

So sind zum einen Maßnahmen zur Minimierung der Belastungen der Umwelt, der Versiegelung und des Einbindens in die Landschaft festgelegt.

Im Einzelnen sind das:

6.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN

6.1.1 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BAUZEITBESCHRÄNKUNG (KVM1)

Der Zeitraum der Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens, Abgrabungen, Auffüllungen) wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.

6.1.2. KONTROLLE DER ZU FÄLLENDE BÄUME AUF FLEDERMÄUSE (KVM 2)

Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten im Bereich des Flurstückes Nr. 40/1 sind alle zu fällenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen)

6.1.3 BEREITSTELLUNG VON AUSWEICHQUARTIEREN FÜR FLEDERMÄUSE BZW. NISTKÄSTEN FÜR HÖHLENBRÜTER

Vor der Baumfällung bzw. vor der auf die Fällung folgenden Vegetationsperiode (vor Ende Februar) sind für jedes zerstörte Baumhöhlen bzw. Spaltenquartier bzw. für jede zerstörte Bruthöhle an geeigneten Altbäumen Fledermauskästen bzw. künstliche Nisthilfen für Baumhöhlenbrüter anzubringen.

Pro zu fällendem Baum mit quartiergeeigneten Baumhöhlen und Spalten sind 2 Fledermauskästen bzw. 1 Fledermauskasten und 1 Höhlenbrüterkasten an stärkeren Bäumen innerhalb der Ortslage Gersdorf anzubringen.

Die Fledermauskästen sind möglichst in Gruppen zu 5 Kästen aufzuhängen (Abstand in der Gruppe 3 bis 5 m, Abstand der Gruppen mind. 50 bis 100 m). Pro Kastengruppe ist mind. ein Höhlenbrüterkasten für kleinere Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Einflugöffnung 32 mm) aufzuhängen.

6.2. KOMPENSATIONSMABNAHMEN IM PLANGEBIET

6.2.1 Anpflanzen einer Streuobstreihe – Pflanzgebot (PFG) 1

Um die Bebauung in das Siedlungsbild einzubinden, wird ein Streuobststreifen bestehend aus Hochstämmen angelegt. Der Pflanzabstand soll 10 x 10 m (versetzt) betragen. Die Wiesenflächen zwischen den Obstgehölzen sind extensiv zu bewirtschaften.

Siehe Punkt 6.2.4 für die Anforderungen an die Pflanzqualität.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

6.2.2 HECKENPFLANZUNG - – Pflanzgebot (PFG) 2

Der nordwestliche Abstandsgrünstreifen zur Grenze des Bebauungsplangebietes zum Ort hin wird mit einer ca. 5 – 6 m breiten Anpflanzung von Heckengehölzen versehen. Diese Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Arten:

Sträucher:

Apfelbeere (Aronia-Arten), (Hartriegel-Arten (Cornus spec.), Haselnuss (Corylus avellana), (Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Öhrchen- Weide (Salix aurita), Korb- Weide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Spierstrauch-Arten (Spiraea).

Das Anpflanzen von giftigen Arten und Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

6.2.3 HECKENPFLANZUNG - – Pflanzgebot (PFG) 3

Der westliche und südliche Abstandsgrünstreifen zur Grenze des Bebauungsplangebietes wird mit einer mindestens 8 m breiten Anpflanzung von Heckengehölzen und Bäumen versehen. Diese Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Pflanzliste Anlage 1 zu bepflanzen.

Das Anpflanzen von giftigen Arten und Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

6.2.4 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT

Alle Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gemäß der Anlage Pflanzliste zulässig.

Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt:

- Für hochstämmige Obst- oder Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m.
- Obstbäume gelten nur dann als „Baum“, wenn sie als Halb- oder Hochstamm auf starkwachsender Unterlage herangezogen wurden. Alle anderen Anzuchtformen werden als „Strauch“ eingestuft.
- Obstgehölze sind vor Verbiss zu schützen und mit einem Dreibock zu sichern
- Für Großsträucher gilt: mind. 1,0 bis 1,5 m Höhe
- Für Sträucher gilt: mindestens 0,60 bis 1,0 m Höhe und 3 bis 4 Triebe.

6.3 KOMPENSATIONSMABNAHMEN IM GEMEINDEGEBIET

6.3.1 M1 - EXTENSIVIERUNG VON GRÜNLAND

Auf den Flurstücken 26/1 und 32/1 der Gemarkung Friedrichswalde befinden sich brachgefallene Gartenflächen, die mit mehreren Gehölzgruppen/ -reihen durchsetzt sind. Auf dem Flurstück 26/1 befindet sich zudem ein Teich, welcher vom Friedrichswalder Bach gespeist wird. Auf den nicht von Gehölzen bestandenen Bereichen soll auf einer Gesamtfläche von 5.900 m² (2.400 m² auf Flurstück Nr. **32/1** und 3.500 m² auf Flurstück Nr. **26/1**) eine extensive Wiesenfläche entwickelt und dauerhaft gepflegt werden. Die Flächen sind mit einer Kräuter-/ Grasmischung aus mehrjährigen Arten unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut anzusäen. Die Wiesenflächen sind entweder durch späte Mahd mit Abtransport des Mähgutes maximal 2-mal jährlich (späte 1. Mahd Ende Juni, um das Abblühen von Gräsern und Kräutern zu ermöglichen) oder durch extensive Beweidungsformen zu pflegen. Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen.

Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und stärkt die biologische Vielfalt. Durch die Einsatz einer blühreichen Kräuter-/ Grasmischung kann eine deutliche Biotopaufwertung der Gartenbrachen bzw. des Grabelands stattfinden. Besonders im direkten Gewässerumfeld sind extensive Nutzungen anzustreben, um beispielsweise Beeinträchtigungen durch anthropogene Einträge in den Gewässerhaushalt zu vermeiden. Zusätzlich wird das Landschafts- bzw. Ortsbild durch die Anlage von Blühwiesen innerhalb der Ortslage von Friedrichswalde aufgewertet.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bahretal, so dass keine zusätzlichen grundbuchrechtlichen Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

6.3.2 M2 - ENTWICKLUNG EINER MAGEREN FRISCHWIESE

Auf Teilen der Flurstücke 125/2 und 130/3 der Gemarkung Göppersdorf soll auf einer Gesamtfläche von 15.700 m² eine magere Frischwiese entwickelt werden. Die bereits vorhandene Vegetation lässt auf eine magere Ausprägung schließen, welche durch die Maßnahme gefördert werden soll. Sie bietet das Potenzial zur Entwicklung einer artenreichen Wiese. Derzeit wird der Grünlandstandort durch Beweidung und intensive Mahd bewirtschaftet, sodass sich die vorhandenen Arten nicht richtig entwickeln können. Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der UNB abgestimmt.

Artenanreicherung

Das Einbringen von heimischen Kräutern und Gräsern hat entweder durch Mahdgut-Übertrag oder durch eine Nachsaat mit gebietsheimischem Saatgut zu erfolgen.

Mahdgutübertrag:

Für die Übertragung von Mahdgut ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Spenderfläche im Umfeld der Maßnahmefläche zu bestimmen. Diese sollte mindestens doppelt so groß sein, wie die streifigen Einsaatflächen auf der Empfängerfläche und viele Blütenarten aufweisen.

Giftarten und Problemarten (Invasive Arten) sollten nicht vorkommen.

Auf der Empfängerflächen sollte nach der ersten Mahd ein zusätzlicher Tiefschnitt erfolgen. Anschließend wird der Boden auf mehreren Streifen z.B. durch Fräsen gelockert und für das Ausbringen vorbereitet.

Die Streifen sollten dabei ca. 25 % der Gesamtfläche einnehmen.

Die Mahd auf der Spenderfläche sollte zum Zeitpunkt der Samenreife der meisten vorkommenden Arten (meist Mitte Juli) durchgeführt werden. Um Samenverluste zu vermeiden ist das Schnittgut direkt aufzuladen und auf die vorbereiteten Streifen der Empfängerfläche zu verbringen. Bei feuchter Witterung kann es erforderlich werden, das Schnittgut in den ersten Wochen zu wenden, um Schimmelbefall zu verhindern.

Nachsaat:

Bei der Nachsaat ist die Fläche mit einer Mischung aus gebietsheimischem, krautreichem Saatgut einzusäen.

Die Ansaat sollte im Frühjahr, nach den letzten Frösten erfolgen. Nach der Aussaat benötigen die Samen mindestens 6 Wochen durchgehende Feuchtigkeit um optimal keimen zu können. Sollte die Witterung nach der Ansaat sehr trocken ausfallen, ist die Fläche zu gießen. Eine ganzjährige Ansaat ist ebenfalls möglich, jedoch nur unter entsprechender Feuchthalung mit mehreren Gießvorgängen.

Es ist eine Saatmenge von 3-5 g/m² zu verwenden. Zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, sollte das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m² mit Sand aufgemischt werden.

Zu verwenden ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Regiosaatgut - für die **Herkunftsregion 8** - Erz- und Elbsandsteingebirge bzw. aus dem **Produktionsraum 5 (SO)**: Südost- und Ostdeutsches Bergland für eher bodensaure Standorte. Anbieter von Regiosaatgut sind z.B. Saaten Zeller GmbH & Co. KG und Rieger-Hofmann GmbH. Der Nachweis über die Verwendung von geeignetem Regiosaatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ansaatpflege (1. Jahr)

Da einige Kräuter sich nur langsam entwickeln ist (insbesondere nach einer Frühlingsaussaat) nach 6 bis 8 Wochen nach der Aussaat bzw. dem Mahdgutübertrag je nach Wüchsigkeit der Wiese ein Schröpfschnitt auf ca. 10 cm empfehlenswert. Der Schröpfschnitt dient der Eliminierung eventuell vorhandener, stark wüchsiger Konkurrenz-Arten die nicht zur Samenreife gelangen sollten. Das Mahdgut ist immer abzutragen.

Entwicklungs- und Biotoppflege (2. Jahr und Folgende)

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist die Ausgleichsfläche in den Folgejahren extensiv zu pflegen (1-2 malige Mahd pro Jahr). Die Mahd erfolgt abschnittsweise, das heißt dass bei jeder Mahd etwa 10 - 30% der Fläche mit ihrer Vegetation und den daran lebenden Insekten ungemäht bleiben. So kann bei jedem Mahdtermin ein Teil der Insektenpopulationen überleben, sich weiterentwickeln und später von hier aus die gemähten Bereiche wieder besiedeln.

Der erste Mähgang muss so spät liegen, dass möglichst viele Kräuter Samen entwickeln können (ab etwa Mitte Juli). Ein zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer.

Das Mähgut ist nach Trocken auf der Fläche, damit die Samen der Kräuter ausfallen können (Heu), immer zu entfernen.

Auch über den Winter muss ein Teil der Vegetation erhalten werden, weil daran Raupen und Puppen die kalte Jahreszeit überdauern.

Die Maßnahme ist spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes zu realisieren.

Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und stärkt die biologische Vielfalt. Durch die Einsaat/ den Übertrag von blüh- und krautreichem Saatgut kann eine deutliche Biotopaufwertung des mesophilen Grünlandes stattfinden. Besonders im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Biotopflächen entlang des Wingendorfer Bachs wird der Biotopverbund deutlich gestärkt.

Zudem wirkt sich die Extensivierung der Bewirtschaftung erosionsmindernd auf die Fläche aus.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

6.3.3 M3 - REVITALISIERUNG EINER ABGÄNGIGEN STREUOBSTWIESE

Direkt benachbart zum geplanten Baugebiet auf dem Flurstück 615/4 der Gemarkung Gersdorf befindet sich eine Streuobstwiese, welche zum Teil abgängig ist und große Lücken aufweist. Der westliche Teil des Flurstückes ist als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG kartiert, der östliche hingegen weist keinen Schutzstatus

auf. Durch die gezielte Nachpflanzung von Obstgehölzen und einer extensiven Pflege der Wiesenflächen auf ca. 2.500 m² kann die derzeit als Ruderalflur ausgeprägte Fläche wieder den Status einer Streuobstwiese erlangen.

Zur Revitalisierung der Streuobstwiese sind auf der Fläche 25 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten in Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche und der Unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm; Kronenansatz ab 1,8 m; StU >7 cm) und einer fachgerechten 5-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen. Der Mindestabstand der Bäume untereinander sowie zwischen den bestehenden Bäumen soll 10 m betragen, das Raster der bestehenden Gehölze soll aufgegriffen werden.

Die Fläche ist dauerhaft extensiv als Streuobstwiese zu bewirtschaften (1. Nutzung Mahd, ggf. Nachbeweidung im 2. Schnitt).

Im Falle einer Beweidung sind die Neupflanzungen sind durch die Anlage eines Dreibocks für Weideflächen vor Einwirkungen durch die Weidetiere zu schützen. Abgängige, im Zuge des B-Planverfahrens gepflanzte Obstbäume sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Dies gilt für 10 Jahre nach Erstpflanzung.

Die Pflanzmaßnahme ist als Herbstpflanzung durchzuführen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Umsetzung der Planung zu realisieren

Mit der Revitalisierung der abgängigen Streuobstwiese findet neben der Kompensation der biotopbezogenen Kompensation auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes statt. Die Streuobstwiese als typisches kulturhistorisches Element ist in der Lage, die ästhetische Wirkung des geplanten Baugebietes abzumildern und stellt den neuen Eingang in die Ortslage von Gersdorf dar.

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bahretal, so dass keine zusätzlichen grundbuchrechtlichen Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

6.4 ERGEBNISS DER BILANZIERUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht Büro Schubert vom 29.04.2022) zeigt, dass mit den Pflanzgeboten sowie den Kompensationsmaßnahmen M1 bis M3 der Eingriff durch die Errichtung des Wohn- und Mischgebietes vollständig kompensiert werden kann.

Mit der Planung wird eine Biotopaufwertung von insgesamt 215.800 Werteinheiten erzielt. Weitere externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es besteht ein Kompensationsüberschuss von 11.223 Werteinheiten, welcher als Ökokontomaßnahme angerechnet werden kann und somit für zukünftige Eingriffsvorhaben als Ausgleich zur Verfügung steht.

7. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet beträgt ca. 1,8885 ha
Die Flächen im Geltungsbereich gliedern sich wie folgt:

	m²	%
Allgemeines Wohngebiet	12.200	64,6
Mischgebiet	885	4,7
Verkehrsfläche (Kreisstraße)	240	1,3
Verkehrsfläche (Ortsstraße)	1.700	9,0
Verkehrsberuhigter Bereich (Fußwege / Parken)	620	3,3
Grünfläche (öffentlich) Straßengraben, Regenwasser- rückhaltung	250	1,3
Grünfläche (privat)	2.990	15,8
Gesamtfläche	18.885	100,0

Geplante Bebauung:

Anzahl der Baugrundstücke: 17

8. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. 27/07/2020 zum Bebauungsplan	15.07.20
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Lokalanzeiger Bad Gottleuba-Berggießhübel Nr. 08/2020 vom	31.07.20
– frühzeitige Abfrage der Medienträger	29.06.20
– Bestätigung des Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Nr. 27/05/2021	02.06.21
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Lokalanzeiger Nr. Juli 2021	25.06.21
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	05.07.21
bis	20.07.21
– frühzeitige Anhörung TÖB	08.06.21
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	08.06.21
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger, sowie Fest- stellung des Entwurfes Beschluss Nr. 47/12/2021 vom	01.12.21
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	09.12.21
a.) Bekanntmachung im Lokalanzeiger Nr. 01/2022	17.12.21
b.) Auslegung des Planentwurfs und der	
Begründung vom	03.01.22
bis	04.02.22
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger, sowie Fest- stellung des 2. Entwurfes Beschluss Nr. 19/05/2022 vom	11.05.22
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	19.05.22
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Lokalanzeiger Nr. 06/2022	27.05.22
b.) Auslegung des Planentwurfs und der	
Begründung vom	07.06.22
bis	23.06.22
– Wiederholung der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Lokalanzeiger Nr. 07/2022	30.06.22
b.) Auslegung des Planentwurfs und der	
Begründung vom	11.07.22
bis	26.07.22
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger sowie Satzungs- beschluss Nr. 41/08/2022	31.08.22
– Mitteilung über die Abwägung	07.09.22

- | | |
|--|----------|
| - Ergänzung des Satzungsbeschlusses Nr. 73/11/2022 | 30.11.22 |
| - 3. Verordnung des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Unteres Osterzgebirge vom Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 33 Seite 670 Betrifft die Ausgliederung der Teilfläche 40/1 der Gemarkung Gersdorf | 22.12.22 |
| - Anzeige der Satzung beim Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge am | 12.01.23 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung | 27.01.23 |
| - Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich. | 28.01.23 |


Schietzold
Bürgermeister



Anlagen:

- 1 – Übersichtsplan
- 2 – Baugrunduntersuchung IFG Projekt Nr. I-129-07-21 vom 27.10.2021
- 3 – Auszug aus dem Vorentwurf der Erschließungsplanung Planungsbüro Schubert vom 29.04.2022
- 4 – Schallimmissionsprognose CDF Schallschutz Consulting vom 22.03.2022
- 5 – Lagepläne der Kompensationsmaßnahmen IB Schubert, Stand 02.02.2022

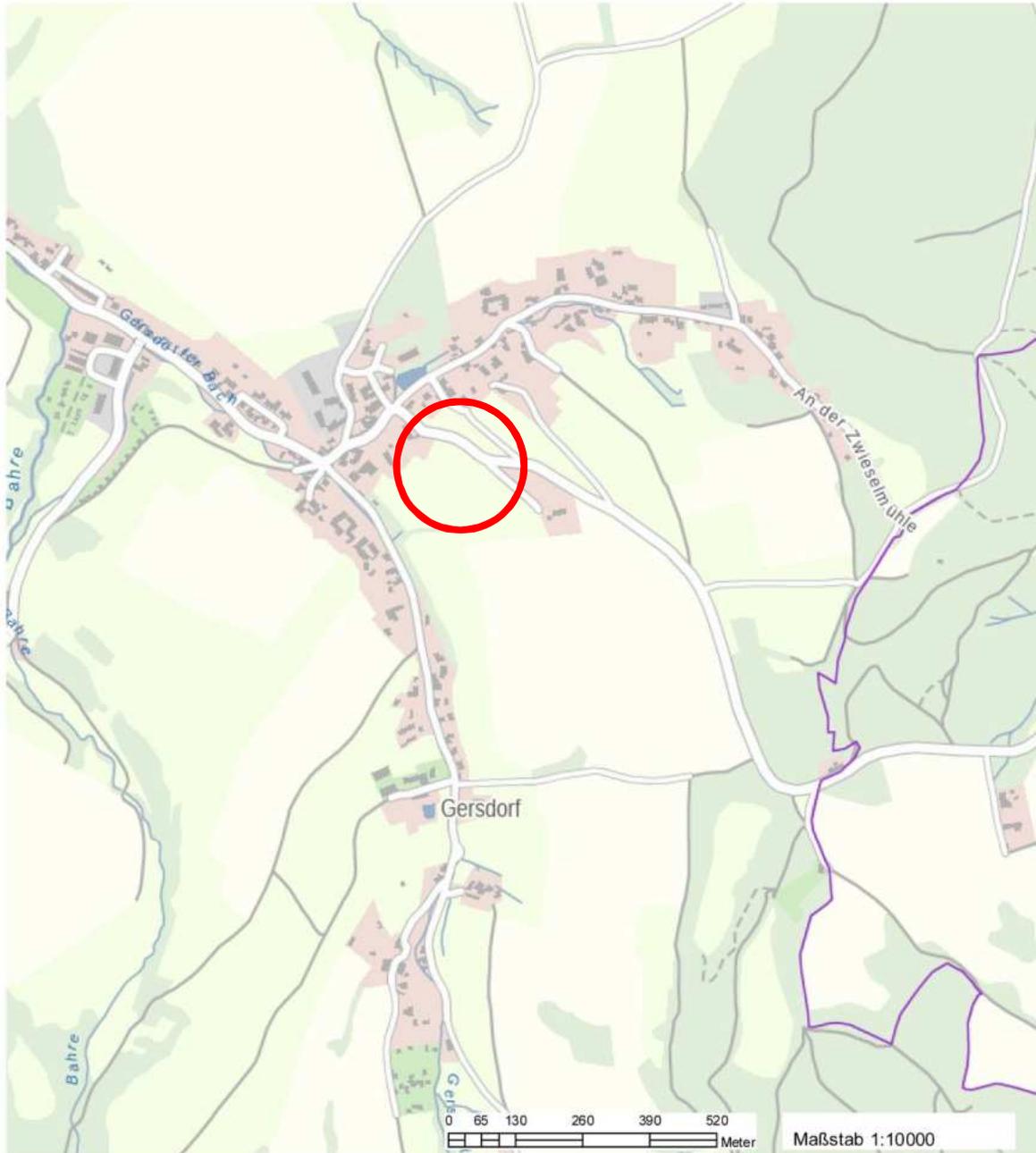


Geoportal Sachsenatlas



Gersdorfer Höhe 10000

20.05.2021



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020. Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/1

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 6400

Internet: www.geosn.sachsen.de
E-Mail: servicedesk@geosn.sachsen.de