GEMEINDE BAHRETAL

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE

Bebauungsplan

„An den ehemaligen Großmieten“

im Ortsteil Friedrichswalde

B E G R Ü N D U N G

TEIL C
SATZUNG

Projekt: 1910
vom 01.12.2021, geändert am 12.01.2023
mit redaktionellen Ergänzungen von 12.10.2023

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT 3
2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 4
2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 4
2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN 5
2.3 PLANGRUNDLAGEN 6
3. BESTAND / GELTUNGSBEREICH 6
4. PLANUNGSKONZEPT 6
4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN 6
4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG 7
4.3 HINWEISE DES IMMISSIONSSCHUTZES 7
5. ERSCHLIEßUNG 8
5.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG 8
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 11
5.2.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG 11
5.2.6 GASVERSORGUNG 12
5.2.7 FERNMELDEANLAGEN 12
5.2.8. MÜLLENTSORGUNG 13
5.2.9 WERTSTOFFERFASSUNG 13
5.3 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT 13
5.4 HINWEISE AUS STELLUNGNAHME VON BEHÖRDEN 14
LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 14
6. GRÜNORDNUNGS- BZW. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN 16
7. STATISTIK FLÄCHENBILANZ 17
8. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN 18

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Der Gemeinderat der Gemeinde Bahretal hat mit Beschluss Nr. 28/07/2020 vom 15.07.2020 für Teile des Flurstückes Nr. 60/3 der Gemarkung Friedrichswalde die Erarbeitung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a für ein Wohngebiet beschlossen. Zwischenzeitlich wurde eine Teilung des Flurstückes Nr. 60/3 in die Flurstücke Nr. 60/8; 60/9 und 60/10 vollzogen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.
Dabei wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung), der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 , sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Mit diesem Beschluss wurden folgende Planungsziele/ Grundsätze festgelegt:

- Schaffung von Wohnbauflächen als innerdörfliche Lückenbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücke, Gebäude und Kubaturen“
  Ermöglichung einer 1-2 geschossigen Bebauung als Einzel- ggf. Doppelhäuser mit Satteldach.
  Bei der Wahl der Gebäudeproportionen ist der Umgebungsschutz des benachbarten Denkmals (Villa, Wohnstallhaus und Seitengebäude mit Mauer und Park) zu beachten.
  Das Seitenverhältnis der Wohngebäude sollte mind. dem Verhältnis 1:1,5 (Breite/ Länge) entsprechen.
- infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, einschließlich der Umlegung des Wirtschaftsweges
- 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
- Regelung der Grünordnung

Zwischenzeitlich wurde durch die Projekt W7 GmbH der Antrag gestellt die Flurstücke Nr. 58/5, 58/6 und 294/9 mit in den Geltungsbereich zu integrieren. Das Gebiet befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Flurstück Nr. 60/3 (neu 60/8).
Durch das Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge wurde mit Schreiben vom 20.07.2021 ein positiver Vorbescheid zur Bebauung dieser Fläche mit der Bedingung der Sicherung der Erschließung erlassen.

Das Plangebiet beinhaltet Teile des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Osterzgebirge“. Die im Plangebiet befindlichen Teile des LSG werden von Bauwerken befreit und sind als Grünfläche ausgewiesen.

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)
- grenznahes Gebiet mit Ausweisung von Altbergbau (Karte 3)
- Friedrichswalde 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)

Gemäß der **2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge von 2020** sind für den Bereich Friedrichswalde, 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 am Rande des Vorbehaltsgebietes Schienenverkehr.
  VBG – Eisenbahn
- Südlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz.

Karte 3, 4, 5, 6 – keine Aussagen

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 Ortsteilen Borna und Nentmannsdorf.

Karte 10
Das Plangebiet ist von regionalen Grünzügen nicht berührt.

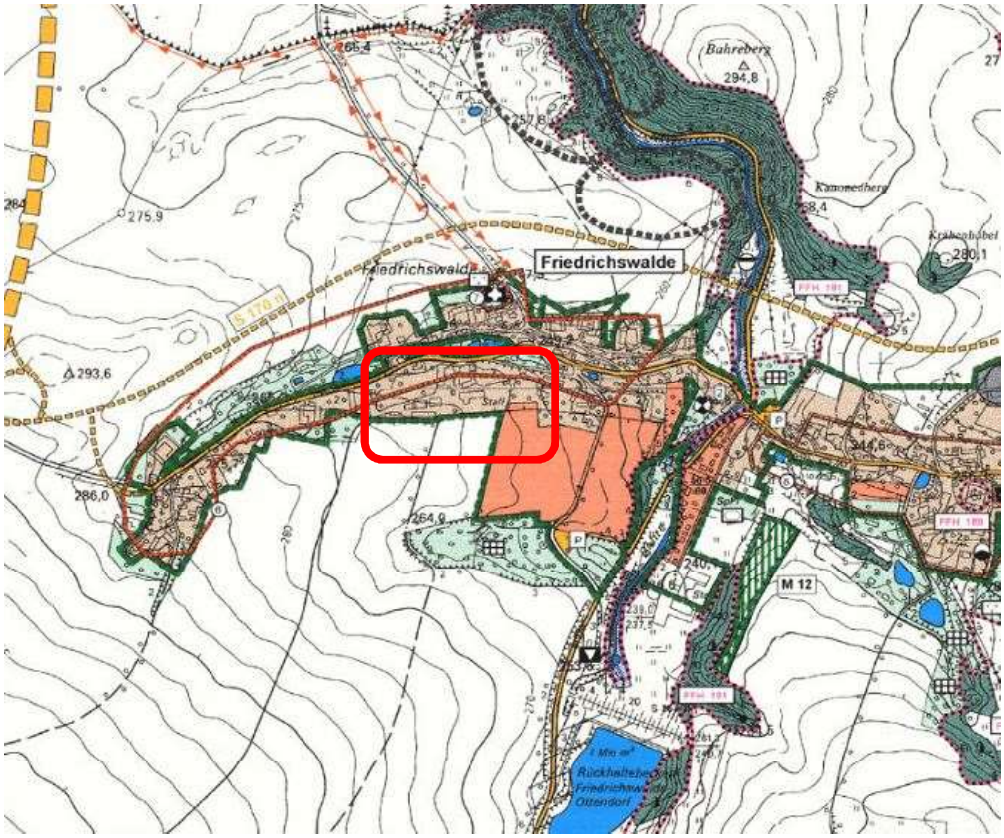
Karte 11 Tourismus und Erholung
Das Gemeindegebiet gehört zur Tourismusregion Sächsische Schweiz.

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 gemischte Baufläche ausgewiesen.



Ausschnitt FNP Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel mit der Stadt Liebstadt und der Gemeinde Bahretal, Stand Okt. 2005