

# **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 B**

### **2. ENTWURF**

Projekt: 1910  
vom 01.12.2021, *geändert am 12.01.2023*

*xxx – Änderung gegenüber der Fassung vom 01.12.2021*

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 .....	9
5.2.3	REGENWASSERENTSORGUNG .....	10
5.2.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....	10
5.2.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG .....	11
5.2.6	GASVERSORGUNG .....	11
5.2.7	FERNMELDEANLAGEN.....	12
5.2.8.	MÜLLENTSORGUNG.....	12
5.2.9	WERTSTOFFERFASSUNG .....	12
5.3	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT.....	13
5.4	HINWEISE AUS STELLUNGNAHME VON BEHÖRDEN .....	13
	LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE.....	13
6.	GRÜNORDNUNGS- BZW. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....	14
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.

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.

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

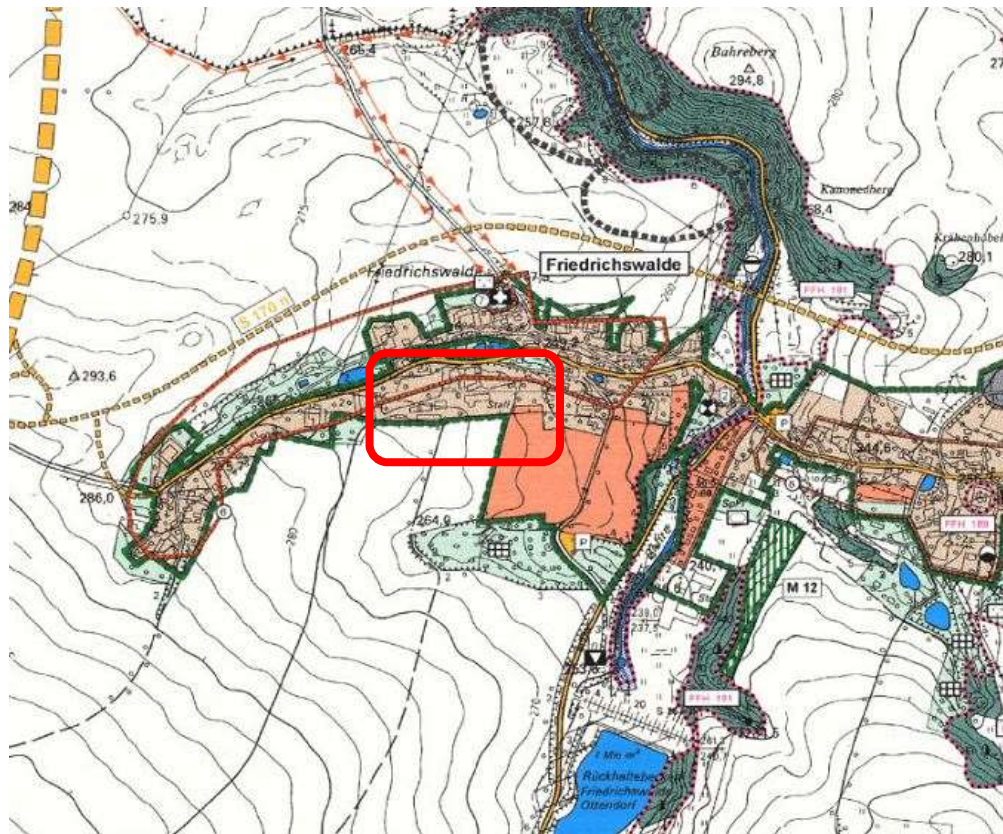
Das Gemeindegebiet gehört zur Tourismusregion Sächsische Schweiz.

## 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

---

## 2.3 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Topographische Karte (N) 1 : 10 000
- Katasterkarte (ALK), Stand Oktober 2019
- Orthofotos des Planbereiches, Internet Geoportal Sachsen, Zugriff Jan. / Okt 2020 bzw. 11/2021
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel
- Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Naumann Heidenau, Planstand 15.04.2020
- Medienträgerabfrage November 2019 für das Flurstück Nr. 60/3
- Medienträgerabfrage für Flurstück Nr. 58/5, 58/6 und 294/13 im Rahmen der Beantragung des Bauvorbescheides März 2020
- Auszug Bauplanmappe zur Beantragung Vorbescheid 633-11-109 Projekt W 7 GmbH vom 01.03.2021

---

## 3. BESTAND / GELTUNGSBEREICH

---

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage des Ortsteiles Friedrichswalde, der Gemeinde Bahretal.

Auf dem Flurstück Nr. 60/3 befindet sich eine große Lagerhalle, die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Südlich davon sind 3 kleinere Hallen, die abgebrochen werden sollen.

Die Flurstücke Nr. 58/5, 58/6, 294/13 sind Teil einer ehemaligen Hofanlage und werden als Schafweide genutzt. Weiterhin wurden Teile des Flurstückes 294/9 der Gemarkung Friedrichswalde in den Geltungsbereich einbezogen. Hier verläuft zum Teil ein Feldweg, der zur rückwärtigen Erschließung der Gehöfte an der südlichen Ortsgrenze dient. Dieser soll in Teilbereichen zur Erschließungsstraße mit Wendeanlage umgestaltet werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“.

---

## 4. PLANUNGSKONZEPT

---

### 4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

In der Gemeinde Bahretal fehlen Bauflächen für die Ansiedlung junger Leute, vorwiegend aus dem Gemeindegebiet.

Mit der Planung sollen 2 Baulücken und die Zufahrt in Richtung Süden zu den landwirtschaftlichen Flächen und zur Gartenanlage auf dem Flurstück Nr. 312/2 neu geordnet werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden Friedrichswalde Nr. 35, 37 und 39 erfordert Rücksichtnahme in der Baugestaltung. Dies schlägt sich in der Festlegung von der Gebäudeform nieder.

Das Dorf ist gekennzeichnet von einem Wechsel größerer ehemals landwirtschaftlich geprägter Gebäude und kleinen Siedlungs- bzw. Wohngebäuden, die sich parallel oder senkrecht entlang des Dorfbaches befinden. Mit diesem Bebauungsplan wird die Formensprache der Umgebung aufgenommen.

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
- Ausrichtung der Firstrichtungen parallel oder rechtwinklig zur Hauptschließungsstraße
- Anpassung an die topografische Situation
- Schaffung eines Ortsrandes durch Anpflanzung eines Gehölzstreifens am südlichen Rand des Baugebietes als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet
- Berücksichtigung ökologischer Planungsziele

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

## 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 Wählbarkeit der Firstrichtung, parallel oder rechtwinklig zur Verkehrsfläche wird an die Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung angeknüpft und den Anforderungen an energieoptimiertes Bauen Rechnung getragen. Die Festlegung der Baugrenzen sichert eine harmonische Siedlungsstruktur.

## 4.3 HINWEISE DES IMMISSIONSSCHUTZES

*Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom werden folgende Hinweise übernommen:*

- In dem ausgewiesenen Mischgebiet sollte mit Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich störendes Gewerbe i. R. der Bestimmungen des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesiedelt werden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als gemischte Baufläche ausgewiesen.

- Da dieses neue allgemeine Wohngebiet in einem ländlich geprägten Raum etabliert werden soll, ist mit Rücksicht zu den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen darauf zu achten, dass die Orientierung der Grundrisse so erfolgt, dass die maßgeblichen Immissionsorte (Wohn-Schlaf- und Kinderzimmer) auf jener der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite auszurichten und schalltechnisch baulich zu schützen sind.
- Insbesondere die Schlafräume der Wohnhäuser im Baufeld 1, 2 und 4 sollten aus Sicht des Schallschutzes an der Westseite der Gebäude (von den Schallquellen abgewandt) angeordnet werden. Für Wohn- und Schlafräume Fenster der geplanten Wohnhäuser wird empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse III oder IV einzubauen. Die Schallschutzfensterklassen sind in der VDI 2719 aufgeführt und sind ab der Seite 5 erläutert. \*) Quelle LRA Stellungnahme vom 16.02.2022

---

## 5. ERSCHLIEßUNG

---

### 5.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine neue Zufahrt von der Gemeindestraße Friedrichswalde aus.

Die bisher vorhandene spitzwinklige Zufahrt direkt am Gebäude Friedrichswalde Nr. 39 entspricht nicht den Erfordernissen einer sicheren Verkehrerschließung. Gefahrloses Abbiegen aus dem Plangebiet ist nur nach Osten möglich.

Mit der Schaffung der neuen Zufahrt soll die Situation entspannt und eine rechtwinklige Einmündung geschaffen werden. Auf Grund der Topographie wird allerdings ein Gefälle von um 10% entstehen.

Mit der geringfügigen Verlegung des Feldweges kann die Straße besser eingepasst und die Höhendifferenz besser ausgeglichen werden. Die Sichtfelder sind auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h ausgelegt.

Nach der RAST 06 sollen Stadtstraße eine maximale Längsneigung von 8%, in Ausnahmefällen bis zu 12% besitzen.

Da die Straße "Friedrichswalde" eine Querneigung von ca. 2,3% zum Bebauungsplagebiet besitzt, ist die Anbindung mit einer Wanne auszubilden. Bei Erschließungsstraßen mit nahezu ausschließlichem PKW-Verkehr kann der Gradienten-Halbmesser Hk auf 20 m reduziert werden. Zum Anschluss an die "Erschließungsstraße "Süd" ist eine Kuppe mit einem Mindehalbmesser Hw = 50 m erforderlich. Daraus resultiert eine Längsneigung der Erschließungsstraße von ca. 10,0%. Bei dieser Längsneigung ist allerdings keine Barrierefreiheit (max. 6%) gegeben.

Durch die leichte Kurvensituation der Gemeindestraße im Einmündungsbereich soll mit einem Verkehrsspiegel auf dem Flurstück Nr. 61 eine Sichtverbesserung erreicht werden.

Die Gemeinde plant in den nächsten Jahren die Verlängerung des Fußweges vom Ort in Richtung Westen. Aus diesem Grund wurde eine schmale Fläche für die Anlage eines Fußweges planungsseitig festgelegt.



*Der Zugang zum Flurstück Nr. 60/7 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung PW - Privatweg ausgewiesen. Mit der Ausweisung dieser Fläche wird der Anschluss an die öffentliche Straße gesichert.*

*Für die Parzelle 7, das Flurstück Nr. 58/5 sowie den nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 58/6 erfolgt die verkehrstechnische Erschließung direkt von der Ortsstraße Friedrichswalde aus. Parzelle 9 wird über die südlich gelegene Verkehrsfläche erschlossen.*

*Es wird empfohlen das Gefälle der Verkehrsfläche im Bereich des Flurstück Nr. 60/3 und 294/9 nach Süden zu neigen und in der Grünfläche eine Regenwasserversickerung- bzw rückhaltung zu integrieren*

## **5.2 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.2.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Das Plangebiet ist bisher über die östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 60/4 und 60/7 angeschlossen.

Zurzeit führt die Leitung östlich durch den Hof bis zum ehemaligen Stall auf dem Flurstück Nr. 60/3 und endet als 50er PE-RC-Leitung in einem Verteiler. Von hier aus wird u.a. das Flurstück Nr. 294/11 versorgt.

Mit dem Versorgungsträger, dem Trinkwasserzweckverband Pirna / Sebnitz, wurde eine Neuverlegung in die öffentliche Fläche besprochen.

Die Planung ist noch *in Bearbeitung, für das Flurstück Nr. 294/11 zwischenzeitlich vollzogen.*

*Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht ist eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung auch während der Bauphase zu sichern.*

*Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.*

### **5.2.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Die Entsorgung erfolgt über die Kläranlage in Ottendorf des Abwasserzweckverbandes Liebstadt. In der Straße Friedrichswalde verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 250 aus Steinzeug.

Die Kläranlage wird im Trennsystem betrieben.

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

*Der Abwasseranschluss und die Anschlussbedingungen sind vertraglich zwischen Eigentümer und Abwasserzweckverband zu regeln.*

### 5.2.3 REGENWASSERENTSORGUNG

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. Auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sind versickerungsfähige Materialien für Rigolen vorzusehen.

Darüber hinaus wird die Sammlung und Rückhaltung des Wassers in Zisternen und dessen Verwendung als Brauchwasser empfohlen.

Die Niederschlagsmengen, die nicht in den Grundstücken zurück gehalten werden können sind vor der Einmündung der neuen Verkehrsfläche in die Straße Friedrichswalde mittels einer Mulde (Einlaufrinne) zu versehen und in den Friedrichswalder Bach abzuleiten. Der Bachlauf fließt ca. 30m nördlich der Straßeneinmündung.

*„Wenn die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (Grundwasser) über technische Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen etc.) erfolgen soll, dann ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit prüffähigen Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.*

*Die Ableitung des Niederschlagswassers von voll- bzw. teilversiegelten Flächen ist nach den Regeln der DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu planen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss gewährleistet sein, d. h. der Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Bodenzone muss  $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$  bis  $1 \cdot 10^{-3}$  m/s haben.*

*Alle Anlagen zur Niederschlagsentwässerung müssen so eingerichtet sein, dass abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf umliegende Grundstücke übertreten kann und sind im Fall einer Versickerung entsprechend der gewählten Versickerungsart und des angetroffenen Untergrundes auf dem Grundstück unter diesem Aspekt anzuordnen und zu betreiben. Es wird ein diesbezüglich ausreichender Abstand zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen empfohlen.“*

#### *Wassergefährdende Stoffe*

*Materialien sind so zu lagern, dass ein Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in Gewässer (Grundwasser, oberirdische Gewässer) nicht zu besorgen ist und sicher verhindert wird. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Kontaminierte Materialien sind von hierfür zugelassenen Fachfirmen auf zugelassenen Anlagen entsorgen zu lassen.“* Stellungnahme LRA vom 16.02.2022

*Es wird empfohlen das Gefälle der Verkehrsfläche im Bereich des Flurstück Nr. 60/3 und 294/9 nach Süden zu neigen und in der Grünfläche eine Regenwasserversickerung- bzw. rückhaltung zu integrieren.*

### 5.2.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für die Löschwasserversorgung steht nordwestlich des Plangebietes ein Löschwasserteich auf dem Flurstück Nr. 26/1 zur Verfügung. Der Teich befindet sich unmittelbar gegenüber dem Flurstück Nr. 58/5.

Er ist mit einem Entnahmestutzen versehen, an den im Brandfall die Feuerwehr direkt die Wasserentnahme anschließen kann.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im 300 m-Bereich des Teiches.

Für den Standort werden lt. DWG-Richtlinie W 405 - 96 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Die Menge ist über den Löschwasserteich auf dem Flurstück Nr. 26/1 gesichert.  
Zusätzlich wird die Installation eines Hydranten in die neu zu schaffende Wasserleitung für die Erstversorgung empfohlen.

### 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.

*Von den dargestellten Nieder- und Mittelspannungskabelanlagen 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 kann das Versorgungsunternehmen keine Angaben machen, 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 eventuell geplanten Bauobjekten einzuhalten.*

### 5.2.6 GASVERSORGUNG

Das Gebiet verfügt über keinen Gasanschluss.

*Die Gasleitungen befinden sich nördlich der Straße Friedrichswalde, etwas außerhalb des Plangebietes.*

*Eine Versorgung des Gebietes ist möglich.*

*Bei geplanten Baumaßnahme müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.*

*Die exakte Lage, insbesondere Tiefenlage und der Verlauf der Versorgungsanlagen, können von den Eintragungen in den Plänen abweichen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) durchzuführen.*

*Während der Baumaßnahme müssen unsere Versorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbereich abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z. B. Schutzmatten) zu schützen.*

### **5.2.7 FERNMELDEANLAGEN**

Das Gebiet ist entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes im Randbereich der Straße mit Kabeln der Telekom erschlossen.

Von da aus ist eine Erschließung im Gebiet erforderlich.

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 Wertstoffeffassung sind die Standorte im Ortsteil Friedrichswalde 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>, 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](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)  
                                  Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de).

## 5.4 HINWEISE AUS STELLUNGNAHME VON BEHÖRDEN

### LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE

#### **Allgemeine geologische und hydrogeologische Situation im Plangebiet**

*Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht nach Aussagen der geologischen Grundkarten innerhalb des Maxen-Berggießhübeler Synklinoriums.*

*Der oberflächen nahe Festgesteinsuntergrund des Plangebietes wird entweder durch Sedimentgesteine aus wechsellagernden Tonschiefern und Grauwacken oder im Süden und Osten durch magmatisches Gestein in Form von Rhyolith aus dem Karbon gebildet. Die genannten Gesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird überwiegend durch eiszeitlich abgelagerten Gehängelehm und Hangschutt überlagert. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Aue des Friedrichswalder Baches. In der Bachaue werden über der Verwitterungszone oberflächlich Bachablagerungen aus Auelehm, Bachsand und Bachkies erwartet. Untergeordnet kommen lokal im Bereich von Bebauungen und Flächenbefestigungen oberflächlich anthropogene Auffüllungen vor, die die natürliche Schichtenfolge überlagern oder ersetzen.*

*Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch einen humosen Oberboden abgeschlossen.*

*Aus hydrogeologischer Sicht ist innerhalb der Talaue mit oberflächennahem Talgrundwasser zu rechnen. Die Bachsande und Bachkiese bilden einen Talgrundwasserleiter im Sinne eines Porengrundwasserleiters aus. Das Talgrundwasser steht erfahrungsgemäß mit dem Wasserstand im Vorfluter in hydraulischem Kontakt.*

*Außerhalb der Talauie ist oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss an den Hangschutt und die rollig ausgebildete Festgesteins-Verwitterungszone gebunden.*

*Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung Friedrichswalder Bach. Der Zwischenabfluss und das Bachgrundwasser unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können im Zwischenabfluss-Grundwasserleiter auch ungesättigte Verhältnisse vorkommen.*

*Die unverwitterten Festgesteine bilden einen Kluftgrundwasserleiter aus. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen.*

#### **Baugrunderkundung mit Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**

*Für Neubau- und Erschließungsmaßnahmen empfehlen wir der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplanten Neubaumaßnahmen sollten nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.*

#### **Regenwasserversickerung**

*Für den Fall einer Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen muss die Versickerungseignung des potenziellen Horizontes grundsätzlich dafür geeignet sein. Wir empfehlen die Eignung standortkonkret durch praktische Sickertests im Rahmen der Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Regenwasserversickerungsanlagen verweisen wir auf die Einhaltung der Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen des DWAArbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.v. aus Hennef vom April 2005.*

---

## **6. GRÜNORDNUNGS- *BZW.* KOMPENSATIONSMABNAHMEN**

---

Die grünordnerischen Belange sind auf Grund des Verfahrens nach § 13 a nicht zu bilanzieren.

Dennoch wurden Festsetzungen für die Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“ getroffen, die geeignet sind das Plangebiet in die Landschaft einzubinden.

Darüber hinaus sei erwähnt, dass durch den Abriss der Gebäude 920 m<sup>2</sup> Fläche entsiegelt, und in Wohnbau- bzw. Grünfläche gewandelt werden.

*Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird nach Süden hin eine Hecke bestehend aus einheimische Gehölzen vorgeschlagen.*

*Diese sichert die Eingrünung der Bauplätze und bietet Windschutz*

*In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass sich auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 60/3 als Maßnahme GL 1 b innerhalb einer Förderung nach RL AUK 2014 befinden*

*können und das Grünland im Vorhabengebiet als artenreiches Grünland einzustufen ist. Die genauere Untersuchung durch das Landschaftsarchitekturbüro Hübner im Juni 2022 ergab, dass eine Teilfläche von etwa 2.000 m<sup>2</sup> dem LRT 6510 Flachland-Mähweiden zuzuordnen ist. Dieser Bestand stellt somit ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG dar. Der Erhaltungszustand wird insgesamt als gut (B) bewertet.*

*Daraus folgt, dass die Erforderlichkeit der Flächeninanspruchnahme geprüft wurde und auf Grund der Notwendigkeit der Erschließungsstraße ein Antrag auf Kompensation an die Untere Naturschutzbehörde zu stellen ist.*

*Als Kompensationsmaßnahme wird die Aufwertung von Grünland auf dem Flurstück 63/7 der Gemarkung Gersdorf festgelegt und dem Bebauungsplan zugeordnet.*

### ***Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Umwandlung, Entwicklung***

*Ziel ist die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung von naturschutzfachlich hochwertigem Grünland, das dem LRT 6510 Flachland-Mähweiden zugeordnet werden kann und somit auch ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG darstellt. Zur Entwicklung ist eine Nachsaat erforderlich. Dazu ist die Fläche zuerst zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Danach ist die Grasnarbe aufzureißen, indem z.B. stark vertikutiert, gefräst oder gegrubbert wird. An den sehr steilen Stellen mit den vorhandenen Trittschäden kann u.E. darauf verzichtet werden.*

*„Nur ausreichende Bodenlockerung sorgt dafür, dass eine Etablierung der Kräuter möglich ist. Die Fläche nicht zu oberflächlich bearbeiten und langsam überfahren, da sich sonst die Grasnarbe zu schnell wieder schließt: Eine 50%-ige Regeneration der Wiese erfolgt bereits nach wenigen Monaten. Auf die lockere Erde 1-2 g/m<sup>2</sup> Saatgut mit einem Anteil von 80-100% Wildkräutern säen und den Bodenschluss durch Anwalzen herstellen. Dieser ist nötig, damit der Samen quellen und schließlich keimen kann. Bitte beachten: Das sehr feine Saatgut nicht einarbeiten, da es sich oft um Lichtkeimer handelt. Bei Ansaat mit Direktsaatmaschinen wird die Grasnarbe zu wenig verletzt und es wird oft zu tief eingesät.“ (Zitat aus <https://www.rieger-hofmann.de/alles-ueber-rieger-hofmann/wissen/ansaat-entwicklungspflege/umbruchlose-ansaat.html>)*

*Ansaatzeitraum ist entweder von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang September.*

*Im 1. Jahr nach der Ansaat ist Fläche gleichmäßig über das Jahr verteilt 3 bis 5 x zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Die Anzahl der Arbeitsgänge ist mit der ökologischen Bauüberwachung und der UNB abzustimmen.*

*Im 2. Jahr nach der Ansaat ist Fläche gleichmäßig über das Jahr verteilt 3 x zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt ist Anfang bis Mitte Mai durchzuführen.*

*Im 3. und 4. Jahr nach der Ansaat ist Fläche 2 x zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt ist zwischen 15. Mai und 15. Juni und ein weiterer Schnitt im September durchzuführen. Um die Erfolgssicherheit der Maßnahme zu erhöhen, ist es sinnvoll im Rahmen der Kontrolle durch die UNB den Aufwuchs zu kontrollieren und bei zu starkem Aufwuchs die 3-malige Mahd über diesen Zeitraum beizubehalten. Zur dauerhaften Erhaltung erfolgt der erste Schnitt wie im 3. und 4. Jahr nach der Ansaat. Zur Förderung der Fauna kann es sinnvoll sein, den zweiten Schnitt durch einen Weidegang im September zu ersetzen.*

#### *Saatgut*

*Die Ansaat ist mit gebietseigenem (§ 40 BNatSchG) und standortgerechtem Wildpflanzensaatgut auszuführen, das nach VWW-Regiosaaten® zertifiziert ist. Geeignet ist z.B. die Mischung von Rieger-Hofmann 02 Frischwiese / Fettwiese (100% Kräuter) Ursprungsgebiet 20/ Herkunftsregion „mitteldeutsches Hügelland“. Bei Nichtverfügbarkeit der Saatgutmischung aus dem o.g. Ursprungsgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen oder mit der UNB wird eine Alternative (z.B. Mähgutübertragung) gewählt. Auf der geeigneten Fläche im Osten sollten weitere Magerzeiger zugemischt werden, z.B. Campanula rotundifolia, Pimpinella saxifraga, Plantago lanceolata, Silene vulgaris, Lotus corniculatus, Leucanthemum ircutianum/ vulgare, Rhinanthus minor, Thymus pulegioides.*

*Zur Vermeidung von Bodenerosion kann auf den steileren Passagen Schnellbegrüner eingesetzt werden, der jedoch unbedingt nach 6 bis 10 Wochen durch eine Mahd wieder zurück zu drängen ist.*

*Ggf. sind noch weitere, von der UNB zu definierende Arten anzusäen, die essentiell für nachgewiesene Tierarten im FFH-Gebiet sind.*

*Der vorliegende Bericht wurde der Unteren Naturschutzbehörde LRA SOE zur Prüfung vorgelegt und am 25.11.2022 erfolgte mit Hr. Dr. Hachmöller die Abstimmung betreffs der erforderlichen Änderungen – blau markierte Passagen. Im Schreiben vom 21.11.2011 der UNB wurde in Punkt 3 gefordert:*

*„Der Nachweis über den Maßnahmenerfolg ist nach 3 Jahren zu erbringen, mittels der Etablierung der ausgebrachten Zielarten.“*



---

## 7. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

---

Das Plangebiet beträgt ca. 1,25 ha.

Die Flächen im Geltungsbereich gliedern sich wie folgt:

	m <sup>2</sup>	%
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	5.847	46,7
<b>Mischgebiet</b>	3.713	29,6
<b>Verkehrsfläche</b>	1.310	10,5
<b>Grünfläche (privat)</b>	1.660	13,2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.530</b>	<b>100,0</b>

Geplante Bebauung:

Anzahl der Baugrundstücke: 9 incl. Bestand

---

## 8. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

---

	<b>Datum</b>
– Aufstellungsbeschluss Nr. 28/07/2020 zum Bebauungsplan	15.07.20
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Lokalanzeiger Bad Gottleuba-Berggießhübel Nr. 08/2020 vom	31.07.20
– Abfrage der Medienträger	19.11.19
– Erweiterung des Geltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungs beschluss des Gemeinderates Nr. <i>01/12/2021</i>	<i>01.12.21</i>
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	<i>14.12.21</i>
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	<i>14.12.21</i>
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Lokalanzeiger <i>Ausgabe Januar 2022</i>	<i>17.12.21</i>
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	<i>03.01.22</i>
bis	<i>04.02.22</i>
– Abwägung der Anregungen der TÖB <i>und erneute Entwurfsfest- stellung - Beschluss Nr.</i>	<i>25.01.23</i>
– Mitteilung über die Abwägung	
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die erneute Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Lokalanzeiger	
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	
bis	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger sowie Satzungs- beschluss Nr.	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Antrag auf Genehmigung der Satzung beim Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge am	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Schietzold  
Bürgermeister

Anlagen:  
1 – Übersichtsplan

Anlage 1

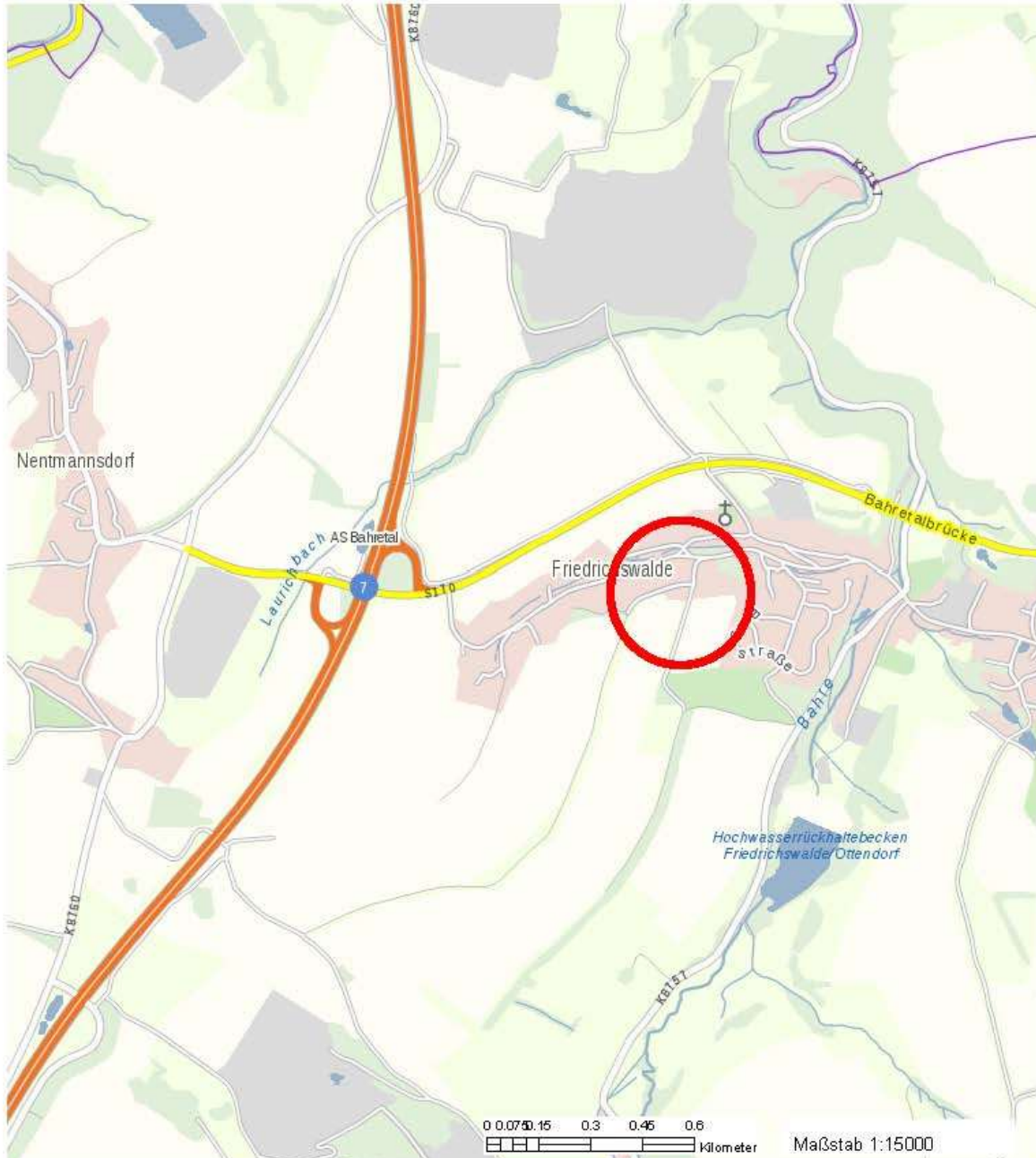


Friedrichswalde

Geoportal Sachsenatlas  
Übersichtsplan



19.11.2019



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 2017, Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](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 8400

Internet: [www.geosn.sachsen.de](http://www.geosn.sachsen.de)  
E-Mail: [servicedesk@geosn.sachsen.de](mailto:servicedesk@geosn.sachsen.de)