

**Stadt Pirna**



**Bebauungsplan Nr. 87  
Nachverdichtung „Lohengrinstraße - Süd“**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung**

**Satzungsexemplar, Stand: 05.04.2019**

Planungsträger: Stadt Pirna  
Markt 1 / 2  
01796 Pirna  
Tel. 03501 556-0

Bearbeitung: Schulz UmweltPlanung  
Schössergasse 10  
01796 Pirna  
Tel. 03501 46005-0



Pirna, 05.04.2019

i.A. Dipl.-Ing. J. Schulz

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Planungserfordernis und Planverfahren	4
1.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4	Ziele der Flächennutzungsplanung	7
1.5	Rechtliche Grundlagen	8
<b>2</b>	<b>Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet</b>	<b>8</b>
2.1	Naturräumliche Lage	8
2.2	Flächennutzungen, Biotope, Pflanzen und Tiere	8
2.3	Geologie, Böden	12
2.4	Wasserhaushalt	12
2.5	Klima, Luft	13
2.6	Landschaftsbild	13
2.7	Schutzgebiete und Restriktionen	13
<b>3</b>	<b>Planungskonzept, Festsetzungen und Begründung</b>	<b>14</b>
3.1	Städtebauliches Konzept – Grundzüge der Planung	14
3.2	Erschließung	14
3.2.1	Verkehrerschließung	14
3.2.2	Ver- und Entsorgung	15

3.3	Begründung der Festsetzungen	18
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
3.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
3.3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
3.3.5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
3.3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
3.3.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
3.3.8	Maßnahmen zum Artenschutz	23
3.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
3.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
3.4.2	Einfriedungen	26
3.5	Hinweise	26
3.5.1	Archäologie	26
3.5.2	Bodenschutz	27
3.5.3	Baumschutzsatzung	28
3.5.4	Altlasten / Abfallrecht	29
3.5.5	Verkehrsanbindung der Grundstücke	29
3.5.6	Pflanzlisten	30
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>34</b>

#### **Anlagen zur Begründung:**

- Anlage 1: Geotechnisches Gutachten (Stand 23.02.2018, ergänzt durch 1.Nachtrag, Stand 06.12.2018), ergänzt durch Formeln zur Berechnung des Durchlässigkeitsbeiwertes am 05.04.2019
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 3: Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“
- Anlage 4: Karte „Gestaltungsplan“
- Anlage 5: Hinweise der Träger öffentlicher Belange

## **1 Einführung**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Pirna (Beschluss-Nr. 18/0848-61.1) das Flurstück 5/2 der Gemarkung Neugraupa sowie Teile der angrenzenden Flurstücke 3/1, 1/1, 49 und 50/4 der Gemarkung Neugraupa mit einer Fläche von 9.622m<sup>2</sup> (0,96 ha) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Lohengrinstraße, Flurstück 59 der Gemarkung Neugraupa
- im Osten durch das Wohngrundstück Lohengrinstraße 30, Flurstück 7/2 der Gemarkung Neugraupa
- im Süden durch die Grünfläche des am Lochmühlenweg gelegenen Wohngrundstücks, Flurstück 5/1 der Gemarkung Neugraupa und der restlichen landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Flurstücke 3/1, 1/1, 49 und 50/4 der Gemarkung Neugraupa sowie
- im Westen durch das Wohngrundstück Lohengrinstraße 16, Flurstück 50/2 und einer gärtnerisch genutzten Grünfläche, Flurstück 50/6 der Gemarkung Neugraupa.

### **1.2 Planerfordernis und Planverfahren**

Die Stadt Pirna möchte im Ortsteil Graupa eine Nachverdichtung der entlang der Lohengrinstraße bereits bestehenden, durchgängigen Wohnbebauung ermöglichen, indem hier bis zu 6 zusätzliche Wohngrundstücke angeordnet werden sollen. Dabei handelt es sich um einen Lückenschluss in der bestehenden Wohnbebauung. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an einem für das Wohnen besonders geeigneten Standort. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 Nachverdichtung „Lohengrinstraße – Süd“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, da die Größe des Geltungsbereiches und die zulässige Grundfläche unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000m<sup>2</sup> liegen. Außerdem wird nur ein kleinerer Teil der

insgesamt ca. 3,3 ha großen innerörtlichen Freifläche, direkt an der Straße gelegen, beansprucht, und die naturschutzfachliche Bedeutung der Bauflächen wird nur als gering bis mittel bewertet (keine Gehölze vorhanden). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung der besonderen Verfahrensregeln des § 13a BauGB gegeben. Die Planung unterliegt nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist beim beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

### **1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Zusätzlich weist er in der Regel den Auftrag der zeichnerischen Festlegungen von Zielen und Grundsätzen zu Gebietsbezeichnungen, insbesondere im Freiraumbereich, aber auch im besiedelten Bereich, der Regionalplanung zu. Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen (Bezug auf Karten des LEP 2013):

- Karte 1 „Raumstruktur“: Pirna ist als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“: Das Plangebiet ist als „grenznahe Gebiet“ ausgewiesen.
- Karte 5 „Unzerschnittene verkehrsarme Räume“ (UZVR): Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen UZVR.
- Karte 6 „Landschaftsgliederung“: Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der „Dresdner Elbtalweitung, die hier als „Stadtlandschaft“ ausgewiesen ist.
- Karte 7 „Biotopverbund“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb der ausgewiesenen großräumigen Biotopverbundachsen (Elbaue, Wesenitzaue).

Folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes sind im Zusammenhang mit der Planung relevant:

- Ziel Z 2.2.1.3: *„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“*
- Ziel Z 2.2.1.4: *„Die Festsetzung neuer Baugebiete....Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“*
- Ziel Z 2.2.1.9: *„Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“*

Somit kann festgestellt werden, dass die Planung den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen entspricht.

Im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge dar, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur sowie er regionsweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält. Folgende Aussagen werden zum Plangebiet durch den RP getroffen (Bezug auf Karten des RP):

- Karte 2 „Raumnutzung“: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes „Wasserressource“.
- Karte 3 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsbereichen mit besonderen Nutzungsanforderungen.
- Karte C des Anhangs „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Pirnaer Elbtal“ grenzt allerdings im Süden an das Plangebiet an.

Gemäß dem Ziel Z 13.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen sollen in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wasserressourcen ausgewiesen werden, die sich für die Trinkwasserversorgung besonders eignen. Dazu sollen für den gesicherten Bedarf Vorranggebiete und für die langfristige Sicherung Vorbehaltsgebiete ausgewiesen werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen innerhalb von Vorbehaltsgebieten Wasserressourcen ist die zulässige Art und Weise der Nutzung in Anlehnung an das Technische Regel-

werk für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. - Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 und W 102) zu beurteilen. Im Textteil des Regionalplanes ist in Bezug auf das Siedlungswesen insbesondere folgende Aussage in Bezug auf das Plangebiet relevant:

- Grundsatz G 6.1.1: „In allen Teilräumen der Region sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und –struktur geschaffen werden.“

Fazit: Die Planung ist mit den Vorgaben des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge vereinbar.

#### 1.4 Ziele der Flächennutzungsplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Ziel der Bauleitplanung wird im vorliegenden Fall umgesetzt, da die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma das Plangebiet entlang der Lohengrinstraße, mit Ausnahme der Baulücke, als Wohnbaufläche darstellt.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma, 3.Änderung, rechtswirksam seit 26.07.2017 ([www.gis.pirna.de/portalserver/#/portal/pirna](http://www.gis.pirna.de/portalserver/#/portal/pirna))

## 1.5 Rechtliche Grundlagen

Maßgebliche Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung und der dazu gehörenden umweltbezogenen Unterlagen sind insbesondere

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Daneben sind selbstverständlich zahlreiche weitere Rechtsgrundlagen des Bau- und Umweltrechts bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

## 2 Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet

### 2.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet kann dem östlichen Rand der Landschaftseinheit „Dresdner Elbtalweitung“ zugeordnet werden und befindet sich rechtsseitig der Elbe auf ca. 160 m üNN, nur wenige Kilometer vom Übergang zum Elbsandsteingebirge entfernt. Der kreidezeitliche Untergrund der Elbtalweitung ist überall von jüngeren Ablagerungen überdeckt.

### 2.2 Flächennutzungen, Biotop, Pflanzen und Tiere

#### Reale Biotop- und Nutzungstypen

Folgende Biotop- und Nutzungstypen im Sinne der Systematik der Biotoptypenerfassung in Sachsen<sup>1</sup> bzw. nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ konnten innerhalb des Plangebietes festgestellt werden (Erfassung März 2018), wobei sich die angegebenen Biotopwerte im Spektrum 0 (geringster Biotopwert) bis 30 (höchster Biotopwert) bewegen:

---

<sup>1</sup> Biotoptypenliste 2004



- Wirtschaftsgrünland, extensiv genutzt, Biotopnummer 06.02.000, Biotopwert 20, Flächenanteil: 9.375m<sup>2</sup> (von insgesamt 9.622m<sup>2</sup>)
- Straßenbegleitgrün, Biotopnummer 07.01.210s, Biotopwert 7, Flächenanteil: 88m<sup>2</sup>
- Unbefestigter Weg, Biotopnummer 09.07.130, Biotopwert 3, Flächenanteil: 133m<sup>2</sup>
- Straße, vollversiegelt, Biotopnummer 11.04.100, Biotopwert 0, Flächenanteil: 26m<sup>2</sup>

Die Biotop- und Nutzungstypen sind in der beiliegenden Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“ dargestellt, sowie in den nachfolgenden Abbildungen.



Abb. 2: Lohengrinstraße mit Straßenrand und angrenzender Wiese; Blick nach Osten



Abb. 3: Grünlandfläche



Abb. 4: Unbefestigter Weg über die Wiese



Abb. 5: Lohengrinstraße mit Straßenrand und angrenzender Wiese, Blick nach Westen

#### Potenziell-natürliche Vegetation

Die Standortbedingungen lassen auf die heutige potentielle natürliche Vegetation schließen, welche sich unter Beachtung eines längeren Entwicklungszeitraumes einstellen würde, sofern jede menschliche Einflussnahme augenblicklich aufhören würde.

Auf den sandigen Standorten des Plangebietes würde sich als potentiell-natürliche Vegetation der Birken-Stieleichen-Wald mit Kiefer einstellen. Neben Sand-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) ist häufig die Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) im Bestand anzutreffen. Es handelt sich dabei um relativ nährstoffarme, trockene und grundwasserferne Standorte.

#### Tiere

Das Spektrum der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Tierarten sowie artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte werden im Einzelnen in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ abgehandelt. (s. Anlage 2)

### 2.3 Geologie, Böden

Das Untersuchungsgebiet liegt in einer pleistozän überprägten Hochfläche. Unterhalb des Mutterbodens folgen elsterkaltzeitliche fluviatile Kiese und Sande, die sog. Schmelzwassersande und –kiessande in einer Wechsellagerung mit pleistozänen Tallehmen. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens 3m tiefe Rammbohrungen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die in den Aufschlüssen angebotenen Böden werden im geotechnischen Gutachten wie folgt beschrieben:

- Schicht 1: Mutterboden und anthropogene Auffüllungen; bis 0,30m bis 0,40m unter Oberfläche Gelände stehen humose, schwach schluffige bis schluffige Fein- und Mittelsande in lockerer Lagerung an; z.T. sind diese anthropogen beeinflusst; diese Schicht ist nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.
- Schicht 2.1: Pleistozäner Schmelzwassersand; unterhalb des Mutterbodens folgen bis in Tiefen von 1,20m bis 2,00m Schmelzwassersande als schwach schluffige bis schluffige Sande in mitteldichter Lagerung; diese Schicht ist für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.
- Schicht 2.2: Pleistozäner Schmelzwasserkielessand; dieser wurde zwischen ca. 1,80m/2,30m Tiefe bis zur Endteufe von 3,00m erbohrt; diese Schicht ist für die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der dichten Lagerung nur bedingt geeignet.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nach Angaben des LfULG ist im Plangebiet nicht mit erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft zu rechnen. Im Übrigen wird auf die Radonberatungsstellen des Freistaates Sachsen verwiesen.

### 2.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

Im geotechnischen Gutachten (Anlage 1) finden sich Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen. Bei den Aufschlussarbeiten im Februar 2018 wurde nur in der Kleinrammbohrung KRB 1 Schichtenwasser 1,10m unter Oberfläche Gelände angetroffen. Die KRB 1 lag am Geländetiefpunkt, in einer Geländemulde. Das Grundwasser befindet sich im Übrigen in einem

Porengrundwasserleiter zwischen ca. 4m und ca. 10m unter Gelände. Mit dem zeitweiligen Auftreten von Schichtenwasser muss in praktisch jeder Tiefe über dem Grundwasser gerechnet werden.

## **2.5 Klima, Luft**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von abnehmender atlantischer zu zunehmender kontinentaler Klimaausprägung. Durch seine östliche Randlage an der Dresdner Elbtalweitung liegt das Plangebiet sehr klimabegünstigt. Das Maximum an Niederschlägen verteilt sich im Jahresmittel auf die Monate Juni und Juli. Im Vergleich zu den höher gelegenen Gebieten der Sächsischen Schweiz (650 – 900 mm/Jahr) und dem linkselbischen Hügelland (780 – 850 mm/Jahr), weist die Dresdner Elbtalweitung mit 640 – 680 mm/Jahr die geringsten Niederschlagsmengen auf. Zudem wird das Klima durch die überregionalen Westwinde bestimmt. Die lokalklimatischen Verhältnisse werden maßgeblich durch die Geländemorphologie sowie durch Bau und Bewuchs bestimmt. Das Plangebiet übt keine besonderen lokalklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen aus. Es sind weder größere Frischluftentstehungsflächen noch Kaltluftabflussbahnen vorhanden.

## **2.6 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist aus den Abbildungen 1-4 ersichtlich. Der Standort ist entlang der Lohengrinstraße bereits von Wohnbebauung umgeben und wird sich insofern in den Bestand einpassen. Das Landschaftsbild wird durch die weitläufigen Grünlandflächen und Gärten, die südlich angrenzen, geprägt. Landschaftsgliedernde Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2.7 Schutzgebiete und Restriktionen**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und –objekte nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000 – Gebiete). Denkmalschutzrechtliche Restriktionen sind gegenwärtig ebenfalls nicht bekannt.

### **3 Planungskonzept, Festsetzungen und Begründung**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept – Grundzüge der Planung**

Das Plangebiet wird auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma (rechtswirksame 3. Änderung des F-Planes vom 26.07.2017) als Wohngebiet entwickelt. Damit kann der hohe Bedarf an Wohnbauflächen teilweise gedeckt werden. Der städtebauliche Leitgedanke zur Anordnung und Dimensionierung des Wohngebietes an der Lohengrinstraße orientiert sich dabei vornehmlich an der Bestandsbebauung. Diese gibt eine beiderseitige, einzeilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, was ein Bauen in zweiter Reihe ausschließt. Dadurch können die landschaftsbildprägenden weiträumigen Grünland- und Gartenflächen erhalten werden und tragen weiterhin zu einer hohen Aufenthaltsqualität in dieser Wohnlage Graupas bei.

Es wird darauf hingewiesen, dass direkt an die Wohnbebauung angrenzend weiterhin eine landwirtschaftliche Flächennutzung als Grünlandnutzung stattfindet und dass seitens der Bewohner eine Duldungspflicht gegenüber der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung besteht.

#### **3.2 Erschließung**

##### **3.2.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt über die Lohengrinstraße, ohne zusätzliche Verkehrsflächen im Plangebiet. Da an der Lohengrinstraße eine Straßenentwässerung derzeit nicht vorhanden ist, wird im Plangebiet straßenparallel eine 1,50m breite Versickerungsmulde angeordnet. Da auf der gegenüberliegenden Seite der Lohengrinstraße ein Gehweg vorhanden ist, besteht kein Bedarf, einen zusätzlichen Gehweg auf der Seite des Wohngebietes einzurichten. (dörfliche Struktur) Eine Straßenbeleuchtung ist auf der gegenüberliegenden Seite der Lohengrinstraße vorhanden. Eine weitere Straßenbeleuchtung auf der Seite des Wohngebietes ist daher nicht erforderlich. Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. An den Ein- und Ausfahrten auf die Lohengrinstraße ist die Sichtfreiheit zu gewährleisten.

Sollten im Zuge von Erschließungsarbeiten im Baugebiet Einschränkungen an der Lohengrinstraße notwendig werden, so werden diese rechtzeitig den für ÖPNV und Schülerbeförderungen zuständigen Stellen angezeigt bzw. ist dies ggf. im Rahmen eines Antrags auf verkehrsrechtliche Anordnung zu regeln.

### **3.2.2 Ver- und Entsorgung**

#### Elt:

Für die Stromversorgung ist zwingend eine Trafostation im Bereich der Wohngrundstücke an der Lohengrinstraße erforderlich, da das bestehende Stromnetz nicht mehr ausreicht bzw. verstärkt werden muss. Schacht- und Anschlussgenehmigungen für die Stromversorgung der Grundstücke sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Pirna GmbH wurde bereits abgeschlossen (siehe auch Hinweise der Träger öffentlicher Belange, Anlage 5)

#### Gas:

Die Gasversorgung ist über das bestehende Leitungssystem gesichert. Schacht- und Anschlussgenehmigungen für die Gasversorgung der Grundstücke sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Energieversorgung Pirna GmbH zu beantragen. (siehe auch Hinweise der Träger öffentlicher Belange, Anlage 5)

#### Schmutzwasser:

Der Schmutzwasserkanal führt von beiden Seiten an das Plangebiet heran. Der Kanal muss jedoch erneuert und an die Kapazitäten angepasst werden. Aufgrund der Lage des Schmutzwasserkanals in der Lohengrinstraße ist eine Abwasserbeseitigung aus dem Kellergeschoss nicht möglich oder nur durch Einbau einer Hebeanlage zu erreichen. Die Abwasserentsorgung wurde bereits über einen Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Pirna GmbH sichergestellt. (siehe auch Hinweise der Träger öffentlicher Belange, Anlage 5)

#### Trinkwasser:

Die bestehende Trinkwasserleitung reicht in der Kapazität nicht aus und muss daher erneuert und erweitert werden. Die Trinkwasserversorgung wurde bereits durch einen Vertrag mit der Stadtwerke Pirna GmbH sichergestellt. (siehe auch Hinweise der Träger öffentlicher Belange, Anlage 5)

### Niederschlagswasser:

Die Ableitung des Niederschlagswassers hat auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Einzelheiten dazu sind dem Geotechnischen Gutachten (Anlage 1) zu entnehmen. Dazu ist im Einzelnen der Nachweis zu erbringen. Das von der Straße ablaufende Niederschlagswasser wird in einer straßenparallel angeordneten, 1,5m breiten Mulde versickert, was im ergänzten Geotechnischen Gutachten (Anlage 1) nachgewiesen wird. Die Durchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$ -Werte) werden im Gutachten angegeben. Die dauerhafte Unterhaltung der auf den privaten Grundstücken gelegenen Entwässerungsanlage erfolgt durch den Straßenbaulastträger. Die rechtliche Sicherung der festgesetzten Versickerungsmulde erfolgt durch Eintragung einer auf Dauer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Straßenbaulastträgers der Großen Kreisstadt Pirna im Grundbuch der Eigentümer der jeweiligen Baugrundstücke.

Die Versickerungsmulde wird vor dem Grundstück 50/4 mit einem Gefälle in Richtung der verbleibenden Wiese auf dem Grundstück 49 hergestellt und erhält einen Notüberlauf auf die Wiese, sodass wirksam verhindert wird, dass Niederschlagswasser auf das bebaute Nachbargrundstück gelangt.

### Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung erfolgt über zwei Hydranten im Bereich Lindenallee/Lohengrinstraße sowie Lohengrinstraße/Prof.-Werner-Straße. Die Hydranten liegen innerhalb des 300m-Radius um das Plangebiet. 48m<sup>3</sup> Löschwasser pro Stunde können über diese Lösung gewährleistet werden.

### Feuerwehr:

Die Feuerwehr hat ungehinderten Zugang auf alle 6 Baugrundstücke von der unmittelbar angrenzenden Lohengrinstraße aus. Das Löschwasser ist über die oben genannten Hydranten bereit zu stellen.

### Abfallentsorgung:

Die geregelte Abfallentsorgung über das zuständige Entsorgungsunternehmen ist gewährleistet. Die Abfallbehälter werden von den Anwohnern direkt an der Lohengrinstraße bereitgestellt. Auf den Grundstücken sind ausreichend Stellflächen für Abfallsammelbehälter vorzuhalten.



### Immissionsschutz:

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen wie z.B. Klima-Lüftungsanlagen sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung als Wohngebiet einzuhalten. Geräusche, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen wie z.B. Luft-Wärmepumpen, sind durch geeignete ingenieurtechnische Maßnahmen so zu beschränken, dass die dafür zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Im Falle des Auftretens tieffrequenter Einzeltöne sind diese derart zu mindern, dass an Wohn- und Schlafräumen die Hörschwelle des menschlichen Ohres unterschritten wird.

### Siedlungshygiene:

Eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung sowie eine geregelte Abwasserentsorgung ist auch während der Bauphase zu sichern, insbesondere bei Neuverlegung von Leitungen. Soweit erforderlich ist das Gesundheitsamt einzubeziehen.

### Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Diese Anlagen sind während der Bauarbeiten zu schützen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

### **3.3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO))**

Zeichnerische Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA); Festsetzung eines Baufeldes mit Baugrenzen und Baulinie (zur Lohengrinstraße).

Textliche Festsetzungen:

1.1 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Begründung:

Die nicht dem Gebietscharakter entsprechenden bzw. mit diesem unverträglichen Nutzungsarten werden ausgeschlossen. Dazu gehören Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Alle anderen, den Vorgaben der BauNVO entsprechenden Nutzungsarten können im Allgemeinen Wohngebiet angeordnet werden.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16-19 BauNVO)**

Zeichnerische Festsetzungen:

Nutzungsschablone für Allgemeines Wohngebiet; Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5; Anzahl der Vollgeschosse: 2; Bauweise: offen.

Textliche Festsetzungen:

2.1 Die Festsetzungen zu Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind in der Nutzungsschablone geregelt.

2.2 Die zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens wird auf maximal 0,50m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahn Lohengrinstraße) im Bereich der Grundstückszufahrt. Dieser

wird für die einzelnen Grundstücke wie folgt festgelegt: Grundstück 1 163,30 m NHN, Grundstück 2 163,90 m NHN, Grundstück 3 164,25 m NHN, Grundstück 4 164,40 m NHN, Grundstück 5 164,60 m NHN und Grundstück 6 164,40 m NHN.

- 2.3 Die Traufhöhe der Hauptbaukörper mit maximal 2 Vollgeschossen darf 6,50m über dem Erdgeschossrohfußboden nicht überschreiten.
- 2.4 Die Firsthöhe der Hauptbaukörper mit maximal 2 Vollgeschossen darf 9,50m über dem Erdgeschossrohfußboden nicht überschreiten.
- 2.5 Die Traufhöhe der Nebenukörper darf 3,50m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahn Lohengrinstraße) im Bereich der Grundstückszufahrt.

#### Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der laut Baunutzungsverordnung für Wohngebiete möglichen Überbauung von 0,4. Die Bebauungsdichte lehnt sich damit an die in der Nachbarschaft vorhandene Bestandsbebauung an. Dies gilt auch für die festgesetzte Geschossflächenzahl. Die zwei zulässigen Vollgeschosse entsprechen ebenfalls der hier ortsüblichen Bebauung. Die Bauweise ist offen, d.h. es wird zwar in der Planzeichnung ein geschlossenes Baufeld festgesetzt, innerhalb dieses Baufeldes werden aber Einzel- und Doppelhäuser mit einem ausreichenden Abstand zueinander zu errichten sein. Die Höhenbegrenzungen der Gebäude sind zur Wahrung einer ortsüblichen Bauweise erforderlich.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

#### Zeichnerische Festsetzungen:

Baulinie, Baugrenzen; Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung).

#### Textliche Festsetzungen:

- 3.1 Im Plangebiet sind unter Beachtung der festgesetzten offenen Bauweise maximal 6 Baugrundstücke zulässig.
- 3.2 Auf den Baugrundstücken dürfen Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.

- 3.3 In den Einzelhäusern bzw. je Doppelhaushälfte sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firstrichtung in den Baufeldern als Planeinschrieb vorgegeben.

**Begründung:**

Die Zahl der maximal möglichen Baugrundstücke wird entsprechend der räumlichen Verhältnisse im Baugebiet und zur Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters vorgegeben. Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht wird. Entsprechend der festgesetzten Baulinie richten sich die zukünftigen Gebäudekanten an der Lohengrinstraße am benachbarten Bestand aus, damit ein einheitlicher Siedlungscharakter gewährleistet ist. Der Abstand der Baulinie zur Grundstücksgrenze an der Lohengrinstraße beträgt 5,50m (s. Planzeichnung). Die festgesetzte Firstrichtung entspricht der Firstrichtung der Nachbargebäude.

**3.3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

**Zeichnerische Festsetzung:**

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen.

**Textliche Festsetzungen:**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Grenze darf durch Terrassen um zusätzlich 20m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von 3,00m über dem Bezugspunkt und einer Gesamtfläche von maximal 15m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.3 In den Vorgärten an der Lohengrinstraße sind keine Nebenanlagen zulässig.
- 4.4 Schwimmbecken und Teiche sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtfläche von 25m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.5 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Begründung:**

Die Lage der Flächen für Stellplätze und Garagen wird vorgegeben, damit ein einheitliches und ansprechendes Ortsbild gewährleistet wird. Ausnahmen werden in engen Grenzen zugelassen.

Terrassen können bei Bedarf auch außerhalb des festgesetzten Baufeldes angeordnet werden, sofern sie 20m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Damit wird für die Bauherren eine ausreichende Flexibilität bei der Grundstückerschließung ermöglicht.

Um einen optisch ansprechenden Vorgartencharakter zu erreichen, werden in den Vorgärten keine Nebenanlagen zugelassen.

**3.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Zeichnerische Festsetzungen:

Keine.

Textliche Festsetzungen:

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – sofern sie nicht für die Erschließung, Wege und Zufahrten benötigt werden – als Grünflächen bzw. Gärten anzulegen und dauerhaft als solche zu unterhalten.

5.2 Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

**Begründung:**

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und Minimierung von Bodenversiegelungen gewährleisten eine ausreichende Durchgrünung und umweltgerechte Gestaltung des Gebietes.

**3.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zeichnerische Festsetzungen:

Mulde zur Versickerung von Niederschlagswasser.

**Textliche Festsetzungen:**

- 6.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt. Die Versickerung ist standortgenau pro Grundstück zu prüfen, durch Versickerungsversuch mit einer Grundfläche von mindestens 1m<sup>2</sup>. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach DWA-Regelwerk A138 zu erfolgen. Der Hinweis unter III .Hinweise 2.3 Versickerung ist zu beachten.
- 6.2 Das von der Fahrbahnfläche der Lohengrinstraße in Richtung Plangebiet ablaufende Niederschlagswasser wird einer 1,50m breiten Entwässerungsmulde zugeleitet, die parallel zur Lohengrinstraße angeordnet wird. Im Bereich von Zufahrten und Zuwegungen auf die bebauten Grundstücke wird die Entwässerungsmulde unterbrochen.

**Begründung:**

Durch die Anordnung der Versickerungsmulde an der Lohengrinstraße wird gewährleistet, dass das Straßenwasser schadlos abgeführt werden kann. Auf den privaten Baugrundstücken wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

**3.3.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)****Zeichnerische Festsetzungen:**

Anpflanzung von Bäumen.

**Textliche Festsetzungen:**

- 7.1 Pflanzgebot 1 für private Grundstücksflächen (PG1)

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum als Hochstamm mit mindestens 10-12cm Stammumfang oder ein Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14-16cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Baufertigstellung durchzuführen.

## 7.2 Pflanzgebot 2 für private Grundstücksflächen (PG2)

Als Einfriedung zwischen den Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sowie an den Grundstücksgrenzen der straßenabgewandten Seite sind geschnittene Laubgehölzhecken mit mindestens 0,80 m Breite und mindestens 1,20 m Höhe mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei sind je nach Gehölzart 2 – 3 Pflanzen pro lfdm. (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

## 7.3 Pflanzgebot 3 für private Grundstücksflächen (PG3)

Auf jedem Grundstück ist jeweils 1m hinter der Versickerungsmulde an der Lohengrinstraße gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als Hochstamm mit mindestens 14-16cm Stammumfang zu pflanzen. Die angegebenen Pflanzstandorte können um bis zu 3m abweichen, falls dies aus erschließungstechnischen Gründen notwendig ist. Diese Pflanzung wird auf die Mindestpflanzvorschrift nach Pflanzgebot 1 angerechnet.

### Begründung:

Durch die Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit standortgerechten Baum- und Straucharten erreicht. Dies dient sowohl der Erhöhung des Biotopwertes als auch einem intakten Orts- und Landschaftsbild.

### **3.3.8 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

8.1 Während der Brutperiode geschützter Vogelarten von April bis Juli sind Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude zwischen dem Eintreten der Dämmerung bis zum Sonnenaufgang zu unterlassen.

8.2 Im Falle der Durchführung von Bauarbeiten während der Brutperiode von April bis Juli sind die Wiesenflächen unmittelbar vor Baubeginn auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten von einem Sachverständigen zu untersuchen. Bei Befunden ist

dafür Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten können.

- 8.3 Durch die Verwendung insektenschonender und fledermausgerechter Beleuchtungsmittel im Außenbereich werden Beeinträchtigungen von Fledermaushabitaten vermieden. Geeignet sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogenlampen. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren und LED-Leuchten sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Die Lichtquellen sind auf den zu beleuchtenden Bereich zu bündeln. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte ist die Beleuchtungsdauer und -intensität auf ein Minimum zu reduzieren.
- 8.4 Zur Kontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Begründung:

Durch die Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

### **3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Zeichnerische Festsetzungen:

Keine.

Textliche Festsetzungen:

- 1.1 Bei Doppelhäusern sind die Fassaden in Material und Farbe einheitlich auszuführen.
- 1.2 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden und in einem einheitlichen Farbton auszuführen. Grelle, leuchtende Fassadenfarben bzw. metallisch glänzende Fassaden sind nicht zulässig.
- 1.3 Dachform
- Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 22 Grad bis 45 Grad zulässig. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports ist die Dachform entsprechend dem Hauptgebäude auf dem Grundstück zu



wählen. Ausnahmsweise sind für Nebengebäude, Garagen und Carports Flachdächer zulässig.

#### 1.4 Dachgestaltung

Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich in anthrazitfarbener oder roter Deckung auszuführen. Solarzellen- und Solarkollektordächer sowie begrünte Dächer sind zulässig. Der Dachüberstand darf an der Traufseite einschließlich Dachrinne maximal 0,80 m, am Ortgang maximal 0,40 m betragen.

#### 1.5 Dachgaupen

Dachgaupen haben sich flächenmäßig der Dachfläche unterzuordnen und dürfen insgesamt maximal die Hälfte der Trauflänge erreichen. Dachgaupen müssen untereinander und zu den Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Pro Dachfläche ist nur eine Gaupenform zulässig.

#### 1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufkante und an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 1.7 Solaranlagen

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen zulässig. An geneigten Dächern sind die Solaranlagen in gleicher Neigung wie die Hauptdachfläche zu errichten.

#### 1.8 Müll- und Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter sowie Abfallsammelbehälter sind mit einem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

#### Begründung:

Zur Sicherung einer ortsbildverträglichen Gestaltung des Wohngebietes wird für das Plangebiet mit einzelnen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 4 BauGB ein

Gestaltungsrahmen gesetzt, der sich an Merkmalen des Bestandes orientiert. Mit der Beschränkung dieser Festsetzungen auf nur wenige Merkmale verbleibt jedoch für die individuelle Ausformung der Objekte ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

### **3.4.2 Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**

Zeichnerische Festsetzungen: Keine.

Textliche Festsetzungen:

- 2.1 Einfriedungen sind als geschnittene Laubgehölzhecken, Holz- oder Metallzäune einzeln oder in Kombination zulässig. Maschendraht- oder Metallstabmattenzäune sind zwischen den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässig, wenn sie in eine mindestens genauso hohe Heckenpflanzung eingegliedert werden.
- 2.2 Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 10 cm oberhalb der Geländeoberfläche enden. Alternativ sind in regelmäßigen Abständen von maximal 20 m Durchlässe der Mindestgröße 20 x 20 cm in Bodenhöhe einzurichten.
- 2.3 Die Einfriedungen sind 0,5 m südlich der Entwässerungsmulde anzuordnen.

Begründung:

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen zum einen der ortsbildverträglichen Gestaltung der Wohnanlage und tragen zum anderen dazu bei, dass für Kleintiere keine undurchlässigen Barrieren entstehen.

## **3.5 Hinweise**

### **3.5.1 Archäologie**

- 1.1 Mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist das Landesamt für Archäologie über das von der Bautätigkeit betroffene Areal zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

- 1.2 Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

Begründung:

Der Hinweis dient der Berücksichtigung der bodendenkmalschutzrechtlichen Belange.

### **3.5.2 Bodenschutz**

#### **2.1 Allgemeine Hinweise**

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Es ist Vorsorge zu treffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Die Wiederverwendung der im Rahmen der geplanten Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien vor Ort ist auf Grundlage der Regeln der LAGA soweit wie möglich anzustreben. Bodenaushub ist grundsätzlich getrennt nach Bodenart zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

#### **2.2 Geothermie**

Für den Fall der Errichtung geothermischer Anlagen können auf Anfrage Auskünfte zum geothermischen Potenzial bei der Projektgruppe Geothermie des LfULG eingeholt werden.

#### **2.3 Versickerung**

Die Hinweise zur Versickerung aus dem aktuellen und standortbezogenen „Geotechnischen Gutachten zur hydrogeologischen Erkundung der Sickerfähigkeit der Böden“ vom 23.02.2018, ergänzt durch 1.Nachtrag Stand 06.12.2018, sind zu beachten. In dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

## 2.4 Baugrunduntersuchungen

Die Ergebnisse des vorliegenden „Geotechnischen Gutachtens zur hydrogeologischen Erkundung der Sickerfähigkeit der Böden“ sind zu beachten.

Es wird empfohlen, die radiologische Situation (Radonbelastung) des Baugrundstückes individuell durch ein Ingenieurbüro/Baugrundbüro untersuchen zu lassen und gegebenenfalls einen Radonschutz beim Neubau von Gebäuden vorzusehen.

Gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie besteht generell für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.

Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Bodengrundgutachten), welche von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden bzw. dieser vorliegen oder zur Kenntnis gegeben sind, sind gemäß § 11 SächsAGB (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) stets der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

Begründung:

Die Hinweise dienen der Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens und der Weitergabe relevanter Daten.

### 3.5.3 Baumschutzsatzung

3.1 Die Baumschutzsatzung der Stadt Pirna ist zu beachten.

Begründung:

Der Hinweis macht die Bauherren auf die zu beachtenden Bestimmungen des Baumschutzes aufmerksam.

### **3.5.4 Altlasten / Abfallrecht**

- 4.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen/Altlasten vor. Werden bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, ist der Bauherr gemäß § 10 (2) SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren und sich mit dieser abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. (§ 3 SächsBO i.V.m. § 12 SächsABG).
- 4.2 Anfall und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen und belastetem Aushub kann bei Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sein. Bei Rückbau-, Erd- und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten, u.a. LAGA 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen i.V.m. § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz.

Begründung:

Obwohl momentan keine Altlasten bekannt sind, wird vorsorglich darauf hingewiesen, wie im Falle des Auftretens von abfallrechtlich relevanten Stoffen zu verfahren ist.

### **3.5.5 Verkehrsanbindung der Grundstücke**

- 5.1 Vorgesehene Einfahrtstore zu den Grundstücken sind so anzulegen, dass sie nicht in Richtung der Verkehrsfläche öffnen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind mit durchgehend abgesenktem Bordstein zu gestalten. Eine zusätzliche abgerundete Führung des Bordsteins in die jeweilige Zufahrt hinein ist nicht zulässig, um eine verkehrsrechtlich eindeutige Regelung gemäß § 10 StVO zu gewährleisten.

Begründung:

Der Hinweis dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

### 3.5.6 Pflanzlisten

#### 6.1 Empfehlungen für zu verwendende Gehölze (Pflanzenauswahlliste)

##### Pflanzempfehlungen für Laubbäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>
Zierapfel in Sorten	<i>Malus spec.</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißgraue Wildbirne	<i>Pyrus canescens</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Edel-Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

#### 6.2 Pflanzempfehlungen für Obstbäume:

Apfelsorten:	Alkmene, Albrechtsapfel, Berlepsch, Brettacher, Boskoop, Dülmener Rosenapfel, rote Sternrenette
Birnensorten:	Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp's Liebling
Süßkirschensorten:	Büttners Rote Knorpel. Große schwarze Knorpel, Hedelfinger
Pflaumensorten:	Bautzner Hauszwetsche

6.3 Pflanzempfehlungen für Hecken und Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

6.4 Pflanzempfehlungen für Hecken an Grundstücksgrenzen:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Forsythie	Forsythia x intermedia
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa

6.5 Pflanzempfehlungen für den privaten Bereich / Ziersträucher:

Sommerflieder	Buddleja davidii
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Gold-Johannisbeere	Ribes aureum
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Wild/Strauchrosen	Rosa spec.
Spierstrauch	Spirea spec.

Die benannten Arten können auch in gartenwürdigen Sorten angebaut werden.

- 6.6 Die Verwendung der Arten *Crataegus grus-galli*, *Crataegus laevigata* „Paul´s Scarlet“, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaea* und *Viburnum opulus* sind aufgrund ihrer Eigenschaft als Wirtspflanze für gefährliche Pflanzenkrankheiten im Plangebiet untersagt.

**Begründung:**

Die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten, differenziert nach verschiedenen Anwendungsbereichen, entspricht den Belangen des Naturschutzes und gewährleistet eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Wohngebietes.



## 4 Flächenbilanz

Für den festgesetzten Plan-Zustand ergibt sich folgende Flächenbilanz:

• Allgemeines Wohngebiet		3.713 m <sup>2</sup>
davon maximal überbaubar (GRZ 0,4)	1.485 m <sup>2</sup>	
davon zu begrünen/zu bepflanzen	2.228 m <sup>2</sup>	
• Grünflächen, Zweckbestimmung: Garten		3.375 m <sup>2</sup>
• Grünland (bleibt erhalten)		2.263 m <sup>2</sup>
• Versickerungsmulde		255 m <sup>2</sup>
• <u>Trafostation</u>		<u>16 m<sup>2</sup></u>
• Gesamtfläche Plangebiet:		9.622 m <sup>2</sup>

## 5 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Nach Durchführung und Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf vom 18.07.2018 wurden die Stellungnahmen gewertet und abgewogen. Die begründeten Belange und Anregungen sowie Forderungen und Hinweise wurden bei der Erstellung des geänderten Entwurfs beachtet.

Nach Durchführung und Auswertung der öffentlichen Auslegung zum geänderten Entwurf vom 17.01.2019 und der Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden die Stellungnahmen gewertet und abgewogen.

Im Satzungsexemplar wurden keine wesentlichen inhaltlichen Planänderungen oder Planergänzungen erforderlich bzw. vorgenommen. Die Planunterlagen wurden lediglich in der Begründung und in den Anlagen ergänzt.

Damit ist keine erneute Auslegung der Planunterlagen erforderlich und es kann der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

## 6 Quellen- und Literaturverzeichnis

- /1/ Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
- /2/ Regionaler Planungsverband (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung
- /3/ Stadt Pirna (2009-2017): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna / Dohma, 1. Änderung bis 3. Änderung. 3. Änderung rechtswirksam ab 26.07.2017. Im Internet unter [www.pirna.de](http://www.pirna.de) einsehbar.
- /4/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- /5/ Freistaat Sachsen (2004): CIR-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
- /6/ SMUL (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- /7/ Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013, das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 geändert worden ist (SächsGVBl. S. 349)
- /8/ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- /9/ Büro für Geotechnik, Dresden (2018): Geotechnisches Gutachten zur hydrogeologischen Erkundung der Sickerfähigkeit von Böden im geplanten Wohngebiet Lohengrinstraße, 01796 Pirna, OT Graupa.