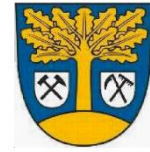


**- Teil C -**

**Gemeinde Hohndorf**  
**Erzgebirgskreis**



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Westlich der Garnstraße“**

# **BEGRÜNDUNG**

**vom 02.02.2018**

Geändert: 22.06.2018

---

**Arnold Consult AG**  
**Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe .....	5
2.2	Tatsächlicher Bestand und Nutzung .....	6
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	6
2.4	Topographie und Vegetation .....	6
2.5	Geologie und Hydrologie .....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Bauplanungsrechtliche Situation .....	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b i.V.m. 13 a BauGB .....	8
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen .....	9
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen .....	10
4.4	Grünordnung .....	10
4.5	Verkehrliche Erschließung .....	11
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Wasserversorgung .....	12
5.2	Abwasserentsorgung .....	12
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	12
5.4	Strom- und Gasversorgung .....	13
5.5	Fernmeldeanlagen .....	13
5.6	Abfallbeseitigung .....	14
<b>6.</b>	<b>Umweltschutz</b> .....	<b>14</b>
6.1	Allgemein .....	14
6.2	Immissionsschutz .....	14
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz .....	15
6.4	Altlasten, Abfall .....	16
6.5	Archäologie .....	16
6.6	Natürliche Radioaktivität .....	16
6.7	Baugrunduntersuchung .....	18
<b>7.</b>	<b>Sonstige Hinweise</b> .....	<b>18</b>
7.1	Grenz- und Vermessungsmarken .....	18
7.2	Brand- und Katastrophenschutz .....	19
7.3	Grundwasserbereich .....	19

7.4	Gehölzfällung .....	19
7.5	Senioren- und Behindertenfürsorge .....	20
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>20</b>

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Garnstraße“ der Gemeinde Hohndorf in der Fassung vom 22.06.2018.

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erlassen:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) \*

Verfasser: Arnold Consult AG  
Heinrich-Heine-Str. 26  
01662 Meißen

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Hohndorf beabsichtigt aufgrund der Nachfrage und konkreter Absichten eines Investors Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 518/13 und 494/5 im Osten der Ortslage Hohndorf zwischen der Nord- und der Garnstraße einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Hierbei sollen insbesondere Einzelhäuser auf relativ großzügig ausgelegten Grundstücken entstehen.

Da das für Wohnbebauung vorgesehene Areal bislang im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist derzeit keine bauliche Entwicklung auf den überplanten Flächen möglich. Zur langfristigen Sicherung der geplanten Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Bereich soll ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Innerhalb der Ortslage Hohndorf ist zwar ein gewisses Nachverdichtungspotential vorhanden, dieses ist jedoch für die Gemeinde faktisch nicht auszuschöpfen. Die Grundstückseigentümer sind derzeit nicht bzw. nur sehr vereinzelt bereit, eventuell für eine Wohnnutzung geeignete Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Demzufolge sieht sich die Gemeinde Hohndorf vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können. In den letzten Jahren zeichnete sich Hohndorf u.a. durch einen regen Zuzug von jungen Familien bzw. deren Gründung aus. Diese machen derzeit ca. ein Viertel der Gesamthaushalte aus, damit liegt Hohndorf über dem Sachsendurchschnitt. Nahezu die Hälfte aller Haushalte leben in einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus.

Die Bevölkerung, vor allem junge Familien, haben ein steigendes Interesse an der Errichtung von Einfamilienhäusern im ländlichen Raum. Die Geburtenrate steigt in der Gemeinde seit Jahren. Um junge Familien den ländlichen Raum attraktiv zu gestalten und sie an die Gemeinde zu binden ist die Gemeinde Hohndorf bestrebt, neuen Wohnraum und neues Wohnbauland zu schaffen. Diesbezüglich werden auch die Vorhaben privater Investoren berücksichtigt.

Zudem kann mit der vorgesehenen Planung ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung an der Pluto- bzw. Nordstraße und der Wohnbebauung an der Helenestraße geschaffen werden.

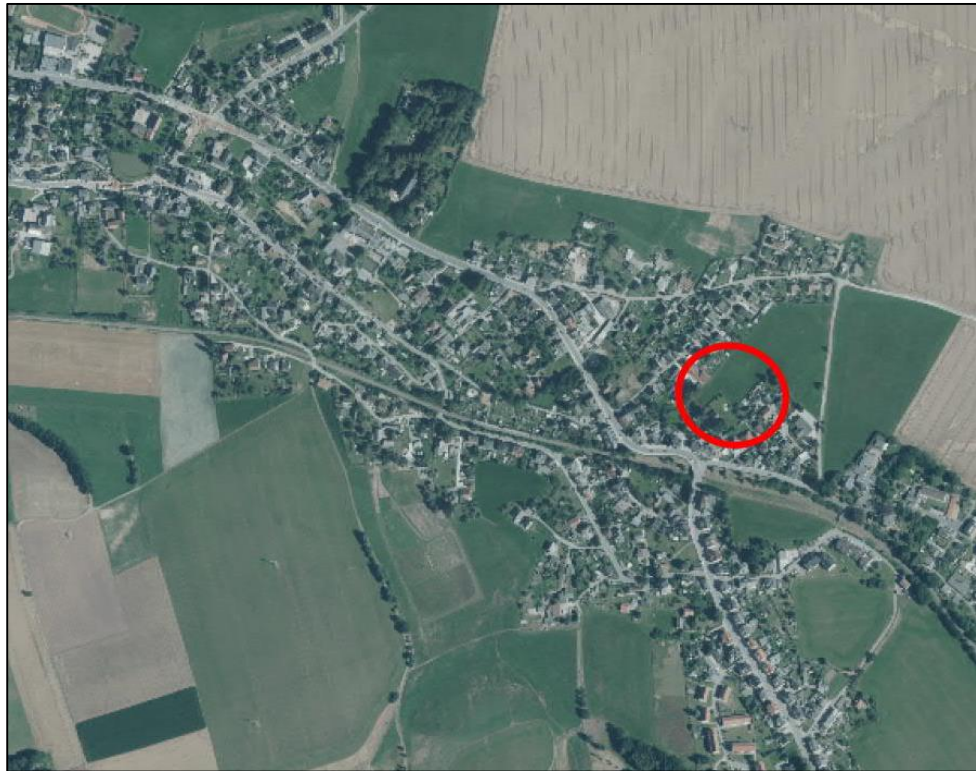
## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Er umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 494/5, 495, 495/a sowie 518/13, jeweils Gemarkung Hohndorf.

Das ca. 0,57 ha große Plangebiet liegt im Bereich im Osten der Ortslage Hohndorf zwischen der Nord- und der Garnstraße.



Übersicht Plangebiet; © Geoportal Sachsenatlas 2017

## 2.2 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutztem Grünland. Aufgrund der Nutzung haben sich bisher keine Vegetationsstrukturen oder landschaftsgliedernde Merkmale im Plangebiet entwickelt.

## 2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden und Nordosten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Nordwesten, Südosten und Süden durch Wohnbebauung mit vorwiegend vorhandenen Einzelhäusern.

## 2.4 Topographie und Vegetation

Das gesamte Plangebiet befindet sich auf einem mittleren Höhengniveau von 375 m ü. NN und ist weitestgehend eben.

Die bislang noch unbebaute Freifläche im Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aufgrund dessen haben sich bisher keine nennenswerten Vegetationsstrukturen entwickelt.

## **2.5 Geologie und Hydrologie**

Der Untergrund im Plangebiet ist geprägt durch sedimentäre Molasse.

Im Plangebiet sind keine Brunnen oder Grundwassermessstellen des staatlichen Grundwassermessnetzes vorhanden. Werden nicht bekannte Grundwassermessstellen im Plangebiet angetroffen, sind diese zu erhalten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

# **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

## **3.1 Bauplanungsrechtliche Situation**

Das für Wohnbebauung vorgesehene Areal liegt bislang im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine bauliche Entwicklung auf den überplanten Flächen ist demnach derzeit nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Hohndorf besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB begründen sich durch den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen, dem mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen wird (vergl. auch Punkt 1 Anlass der Planung) und zum anderen in der Übereinstimmung des Planvorhabens mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hohndorf, da diese einen städtebaulichen Lückenschluss im Siedlungsgebiet darstellt.

## **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der in Teilbereichen einbezogenen öffentlichen „Garnstraße“ allesamt in Privatbesitz.

### **3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB**

Mit der im Mai 2017 eingetretenen Novelle des Baugesetzbuches haben Kommunen gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ die Möglichkeit, Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB über das beschleunigte Verfahren analog § 13 a BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanes zu überplanen. Voraussetzung ist, dass es sich um einen Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern zur Begründung von Wohnnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB anschließt.

Nachdem diese Kriterien auf die vorliegende Planung vollumfänglich zutreffen, wird das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.



## **4. Ziele der Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und dem Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Wohnquartier durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Traufhöhe ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft und aufgrund der Grundstückszuschnitte innerhalb des Plangebietes wird für die geplanten Einzelhäuser eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Durch die gewählte Bebauungsdichte wird für die im Osten der Ortslage von Hohndorf gelegenen Baugrundstücke im Randbereich eine lockere Einzelbebauung auf relativ großzügigen Grundstücken angestrebt.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper orientiert sich grundsätzlich am baulichen Bestand der Wohnbebauung in den angrenzenden Wohngebieten.

Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Wohnquartier gewährleisten zu können, wird für die geplanten Gebäude eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgelegt. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung

und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude gewährleistet ist. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit Rechnung getragen werden.

### **4.3 Begründung weiterer Festsetzungen**

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude soll sichergestellt werden, dass der angestrebte Charakter des Wohngebietes erzielt wird und kein Geschößwohnungsbau entsteht.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein Eingraben der geplanten Gebäude noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe und -kubatur, der Dach- und Fassadengestaltung und der zu verwendenden Baumaterialien etc. sind erforderlich, um eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des gesamten Gebietes sicherstellen zu können. Zusammen mit der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes trägt dies dazu bei, dass sich das Baugebiet in verträglicher Art und Weise in die Landschaft einfügt.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit des Verkehrs auf den umliegenden Verkehrsflächen vermeiden zu können, werden Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

### **4.4 Grünordnung**

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des neuen Wohnquartiers zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Baumes je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes an der Grenze zur offenen Landschaft nach Nordosten hin und an den Grenzen zu bestehenden Wohngebieten nach Süden und Nordwesten ist die Anlage von privaten Grünflächen vorgesehen.

Insbesondere wird zur Aufwertung des Landschafts- und Naturraumes und zur Abgrenzung des neu geplanten Gebietes im Nordosten eine größere private Grünfläche als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. Diese Fläche ist als Baumgruppe / Baumreihe innerhalb einer artenreichen Wiesenfläche zu gestalten.

Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen kann eine gewichtige Funktion als Bindeglied im Grünflächen- und Biotopverbund des Siedlungsraumes erfüllt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen den vorgenannten Zielen Rechnung. Die Gestaltung, Pflege und Entwicklung dieser Gehölzstrukturen wird in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

## **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über einen neu anzulegenden Privatweg erschlossen, welcher als Stichstraße mit Wendehammer ausgeführt wird. Die Zufahrt zu diesem Privatweg erfolgt über die Garnstraße. Diese Straße befindet sich im Moment teilweise im nichtausgebauten Zustand, ist jedoch bereits öffentlich gewidmet. Damit ist die öffentliche Erschließung des Baugebietes gesichert.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Dabei sind je Wohneinheit mit maximal 2 Wohnungen mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Zudem sind zusätzliche Stellplätze im Straßenraum der neu geplanten Erschließungsstraße umsetzbar.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Medien zur Versorgung des Plangebietes liegen in der Straße „Am Steigergarten“ an. Die Anschlussleitungen zum Baugebiet sollen über private Grundstücke geführt werden, die sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die Erschließungsmaßnahmen sind daher umsetzbar.

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das anliegende Versorgungsnetz des Regionalen Zweckverbands Wasserversorgung Lugau-Glauchau sichergestellt.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das bereits vorhandene Kanalnetz in den umliegenden Straßenzügen. Die Erschließungsplanung ist mit der Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH abzustimmen.

### **5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet auf den privaten Grundstücken selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken versickert werden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen in der nachfolgenden Erschließungsplanung durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Dabei ist die konkrete Untersuchung der Einzelbaustandorte erforderlich. Die

schadlose Niederschlagswasserbeseitigung sollte grundstücksbezogen hydraulisch berechnet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) nachgewiesen werden.

Bei der Planung grundstückbezogener Versickerungsanlagen im Rahmen der Erschließungsplanung soll das Vorhandensein einer Sickerpassage unterhalb der Sohle der Anlage von mindestens einem Meter Mächtigkeit ermittelt sowie die erforderliche Größe und die Einbindung in den Untergrund dargestellt werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

## **5.4 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und ggf. Gasversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das anliegende Leitungsnetz der örtlichen Versorgungsträger (envia MITNETZ Strom GmbH bzw. Inetz GmbH).

In den in Nachbarschaft bereits erschlossenen Gebieten ist damit zu rechnen, dass bestehende Anlagen den Bauablauf behindern. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen in jedem Fall zugänglich bleiben. Zu vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke bzw. Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten. Der Zugang zu vorhandenen Umspannstationen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eventuell notwendige Umverlegungen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

## **5.5 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die bereits vorhandene Garnstraße ausreichend sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Zweckverbands Abfallwirtschaft Südwestsachsen ausgeführt.

# **6. Umweltschutz**

## **6.1 Allgemein**

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Punkt 3.4) wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13 b i. V .m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## **6.2 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Hauptstraße und der Nebenbahnstrecke Stollberg – St. Egidien und somit an einer der Hauptverkehrsverbindungen im Gemeindegebiet Hohndorf. Nachdem sich die Hauptstraße innerhalb der Ortslage (max. Geschwindigkeit 50 km/h) befindet und südlich des Plangebietes ebenfalls zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser unmittelbar an der Hauptstraße errichtet wurden, sind die von der Hauptstraße und der Bahnstrecke ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet (Lärm, Abgase) nach derzeitigem Kenntnisstand künftig als verträglich einzustufen. Von den übrigen benachbarten Verkehrswegen sind keine über die für Erschließungsstraßen in einem Wohngebiet typischen Emissionen hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von

den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, z.B. für Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Immissionen zu erwarten, die das in einem allgemeinen Wohngebiet herkömmliche Maß übersteigen. Gesunde Wohnverhältnisse sind im geplanten Wohngebiet somit grundsätzlich gewährleistet.

### **6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist für den Umgriff des Bebauungsplanes „Westlich der Garnstraße“ nicht gefordert, nachdem das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann (siehe dazu auch Punkt 6.1).

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Planung weder nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen oder beeinträchtigt.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohn- und gemischten Nutzung liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen.

Natur- oder artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

## 6.4 Altlasten, Abfall

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) unverzüglich den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Werden im Rahmen einer Neube- oder Überbauung des Plangebietes oder durch den Planungsträger ermittelte Altlastverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (§ 13 SächsBO, § 3 Abs. 1 i. V. m. Anhang 1 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung). Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen.

## 6.5 Archäologie

Zum momentanen Stand der Planung sind im überplanten Bereich keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Rahmen der weiteren Planung Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler im Plangebiet auftreten, kommen die nachfolgenden Absätze zum Tragen.

Nach § 14 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder unter Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

## 6.6 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund



lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaft des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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 geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu richten.

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle

Ansprechpartner - Stefan Gatermann

Telefon: 0371 46124-221

Telefax: 0371 46124-299

- Besucheradresse:  
Joliot-Curie-Straße 13  
08301 Bad Schlema

Öffnungszeiten:

Dienstag: 09:30 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr

Telefon: 03772 3804-27

- Kontaktadresse:  
Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,  
2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität

Dresdner Straße 183  
09131 Chemnitz

E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)

Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de)

## 6.7 Baugrunduntersuchung

Zur Ermittlung der Baugrundeignung für die geplanten Baumaßnahmen wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen (geotechnische Erkundungen und Untersuchungen nach DIN EN 1997-2, DIN EN 1997-2/NA durchzuführen. Untersuchungen nach DIN 4020 sind Voraussetzung für die Sicherheitsnachweise nach DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-1/NA und DIN 1054.

Die dafür nötigen Baugrundbohrungen sind vor Untersuchungsbeginn beim Geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an diese Einrichtung zu übergeben.

Im sächsischen Bohrarchiv stehen für das Umfeld des Plangebietes ggf. bereits Bohrungsinformationen zu Recherchezwecken zur Verfügung. Diese können unter der Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) (-> Karten und GIS-Daten-> interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) lagemäßig recherchiert und zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchung genutzt werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) notwendig.

Erdrisse, verursacht durch den im Umfeld vormals existenten Steinkohlenabbau, sind im Planungsgebiet bisher nicht registriert. Da ihr Vorhandensein jedoch nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, alle Baugruben visuell auf das Vorhandensein von Erdrissen überprüfen zu lassen. Sollten Erdrisse angetroffen werden, sind diese mit Beton flüssiger Konsistenz zu verfüllen.

Über angetroffenen Spuren alten Bergbaus bzw. das Vorhandensein von Erdrissen ist gemäß § 5 der Sächsischen Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

## 7. Sonstige Hinweise

### 7.1 Grenz- und Vermessungsmarken

Entsprechend § 27 SächsVermKatG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Vermessungsmarken kennzeichnen Raumbezugsfestpunkte (RBP), Höhenfestpunkte (HP), Schwerefestpunkte (SP) sowie Aufnahmepunkte (AP). Auskunft über RBP, HP und SP im betreffenden Gebiet erteilt der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden. Auskunft über AP erteilt das Landratsamt Erzgebirgskreis, Kreisvermessungsamt, Paulus-Jenisius-Straße 24, 09456 Annaberg-Buchholz.

Aus Gründen der Sicherung des Grundeigentums und unter Beachtung der Planungssicherheit sollten bei der Umsetzung der Planung gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

## **7.2 Brand- und Katastrophenschutz**

Es muss eine Löschwassermenge von mindestens 48m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden vorhanden sein. Die Löschwasserentnahmestelle muss, für jedes Gebäude in max. 100 m erreichbar sein.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell-, Wende- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen.

Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z.B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

## **7.3 Grundwasserbereich**

Reicht eine Baumaßnahme bis in den Grundwasserbereich, ist dies nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Wird zusätzlich eine Aufstauen, Absenken und / oder Umleiten von Grundwasser bzw. eine Entnahme von Grundwasser erforderlich oder werden Stoffe ins Gewässer eingebracht oder eingeleitet, handelt es sich um eine Grundwassernutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. 5 WHG und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies ist mit allen erforderlichen Angaben bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG wird verwiesen, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

## **7.4 Gehölzfällung**

Die mit der Erschließung der Grundstücke eventuell erforderliche Gehölzbe-seitigung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in dem gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Die Baum- und Gehölz-schutzsatzung der Gemeinde Hohndorf ist zu beachten.

## 7.5 Senioren- und Behindertenfürsorge

Im Rahmen der Senioren- und Behindertenfürsorge sind folgende gesetzliche Grundlagen zu berücksichtigen:

- § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB
- § 8 Abs. 5 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG)
- § 8 Abs. 5 BGG i.V.m. DIN 18040-3:2014-12

## 8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,33</b>	<b>58,0</b>
▪ Allgemeines Wohngebiet	0,33	58,0
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,12</b>	<b>21,0</b>
▪ Privatweg	0,11	19,3
▪ Öffentliche Verkehrsfläche	0,01	1,7
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,12</b>	<b>21,0</b>
▪ Grün- und Freifläche	0,06	10,5
▪ Fläche mit Pflanzbindung Baumgruppe	0,06	10,5
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,57</b>	<b>100,0</b>

## 9. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Westlich der Garnstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Meißen, 22.06.2018**



**Arnold Consult AG**