



Stadt Kitzscher

Änderung und Teilaufhebung BPL Westrand Thierbach, 1. BA

Verfahren nach § 13 a BauGB

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
April 2021



Impressum:

Auftraggeber:

Stadt Kitzscher
Ernst-Schneller-Str. 1
04567 Kitzscher

Ansprechpartnerin:

Bauamt
Frau Molonok
03433 / 7909 19

Auftragnehmer:

Erstellt durch:



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Dresdner Straße 53
04317 Leipzig

Leipzig, April 2021

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3	BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH	7
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.2	Städtebaulicher Bestand	10
3.3	Umweltgüter	10
4	ERLÄUTERUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION	13
4.1	Städtebauliches Konzept	13
4.2	Verkehrliche Erschließung	14
4.3	Ver- und Entsorgung	14
5	RECHTSGRUNDLAGEN	14
5.1	Rechtsgrundlage	14
6	ABLEITUNG DES VERFAHRENS DER BAULEITPLANUNG	15
6.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB	15
6.2	Konsequenzen für den Planungsinhalt und -ablauf	16
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
7.1	Geltungsbereich	18
7.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	19
7.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB) sowie Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	19
7.4	Verkehrsflächen	20
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
8.1	Äußere Gestaltung nach § 89 SÄCHSBO	20
8.2	Werbeanlagen	21
8.3	Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)	21
9	HINWEISE	21
10	EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB	22
11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
11.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	22
11.2	Umweltbelange	22
11.3	Emissionen / Abfälle	23

Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtslageplan	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	8
Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan und Festsetzungen	10
Abbildung 4: Potenziell natürliche Vegetation	11
Abbildung 5: Bodenformen	11
Abbildung 6: Schutzgebiete, Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	13
Abbildung 7: Abgrenzung und Flächenermittlung des Wohngebiets	16
Abbildung 8: Abgrenzung Geltungsbereiche	18

1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Nachstehende Grafik zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Umrandung). Er misst ca. 3 ha. Die Fläche des Aufhebungsbereichs (gelbe Umrandung) umfasst ca. 1 ha, die des Änderungsbereichs (rote Umrandung) misst ca. 2 ha.

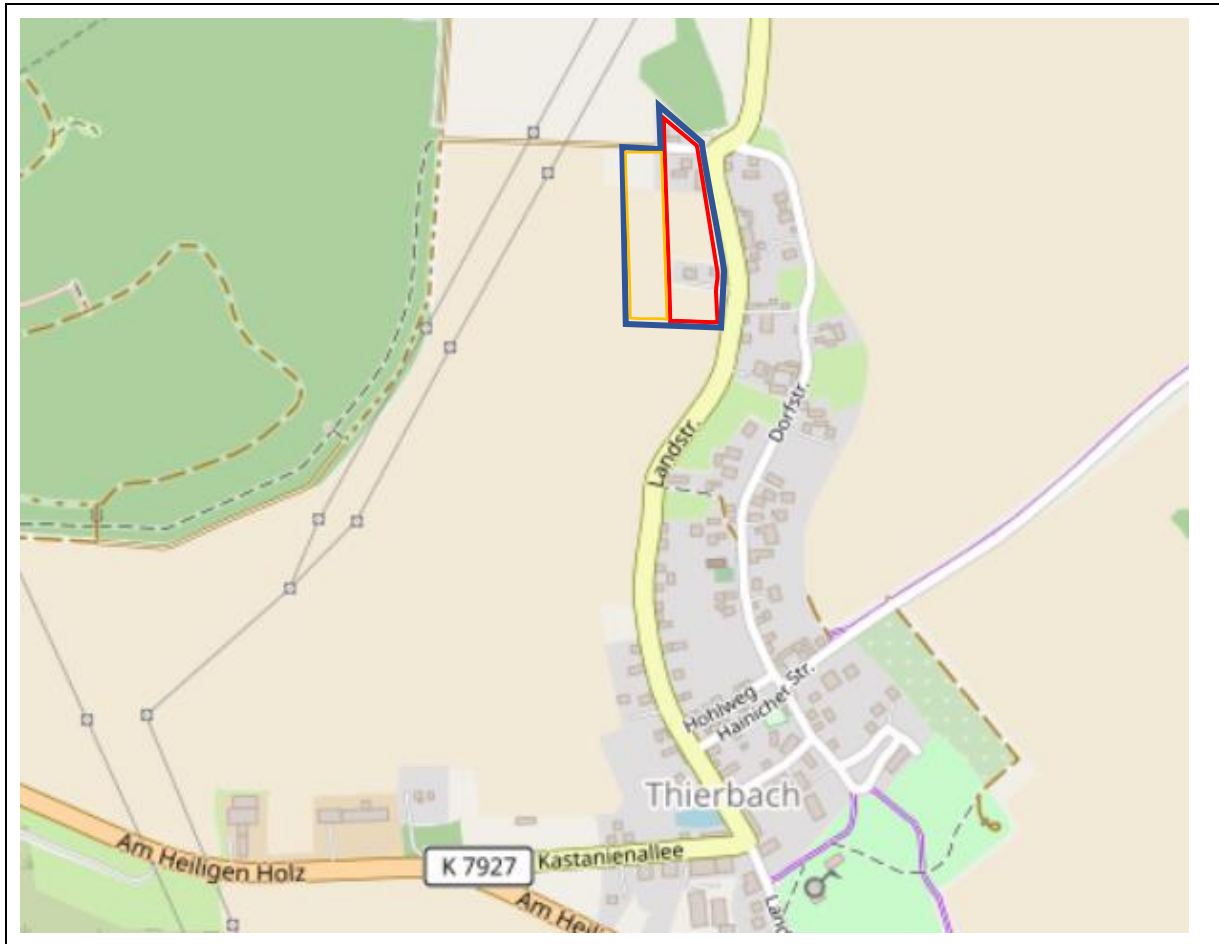


Abbildung 1: Übersichtslageplan

2 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Kitzscher verfolgt mit der Planänderung und Teilaufhebung mehrere städtebauliche Ziele. Der Bebauungsplan Westrand Thierbach, 1. BA wurde im Jahr 2000 rechtskräftig (Bekanntmachung). Seit der Zeit sind nur sehr wenige Bauflächen entwickelt worden. Die Stadt Kitzscher passt ihre Strategie zur Baulandentwicklung den aktuellen Bedingungen und den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung an. Dies bedeutet, dass neue Wohnbauflächen am Kernort konzentriert werden sollen. Aus diesem Grund wird eine Teilfläche des Bebauungsplans aufgehoben. Parallel soll jedoch im Ortsteil Thierbach weiterhin eine auf den Bedarf des Orts ausgerichtete Siedlungsentwicklung möglich sein. Mit der Teilaufhebung geht einher, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept nicht mehr umsetzbar ist. Deshalb erfolgt auf dem reduzierten Areal für Bauland eine Anordnung von Bauflächen und Erschließungsanlagen.

Die Teilaufhebung bislang nicht bebauter Teile des Geltungsbereichs des BPL flankiert die Strategie, Wohnungsbau im Kernort Kitzscher zu konzentrieren.

Planungsziele sind:

- Rücknahme der bauleitplanerischen Festsetzung als Wohnstandort für den Aufhebungsbereich.
- Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche auf dem aufgehobenen Areal.
- Städtebauliche Neuordnung für Wohnbebauung in einem Baureich parallel zur Durchgangsstraße (K 7927).
- Anpassung des Festsetzungskanons.

3 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBE- REICH

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan: Westrand Thierbach, 1. BA, in Kraft gesetzt (rechtsverbindlich bzw. wirksam) am 30.04.2000 (Datum der Bekanntmachung).

3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Grundsatz 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

Ziel 2.2.1.4: Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Ziel 2.2.1.6: Die Stadt Kitzscher hat keine zentralörtlichen Funktionen oder besondere Gemeindefunktionen. Die Bauflächenentwicklung hat sich damit an der Eigenentwicklung zu orientieren.

Ziel 2.2.1.9: Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Ziel 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

3.1.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Ziel 5.1.1: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

3.1.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Entwurf)

Karte 14 Raumnutzung: Das Plangebiet ist als Siedlungsgebiet dargestellt.

3.1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt.

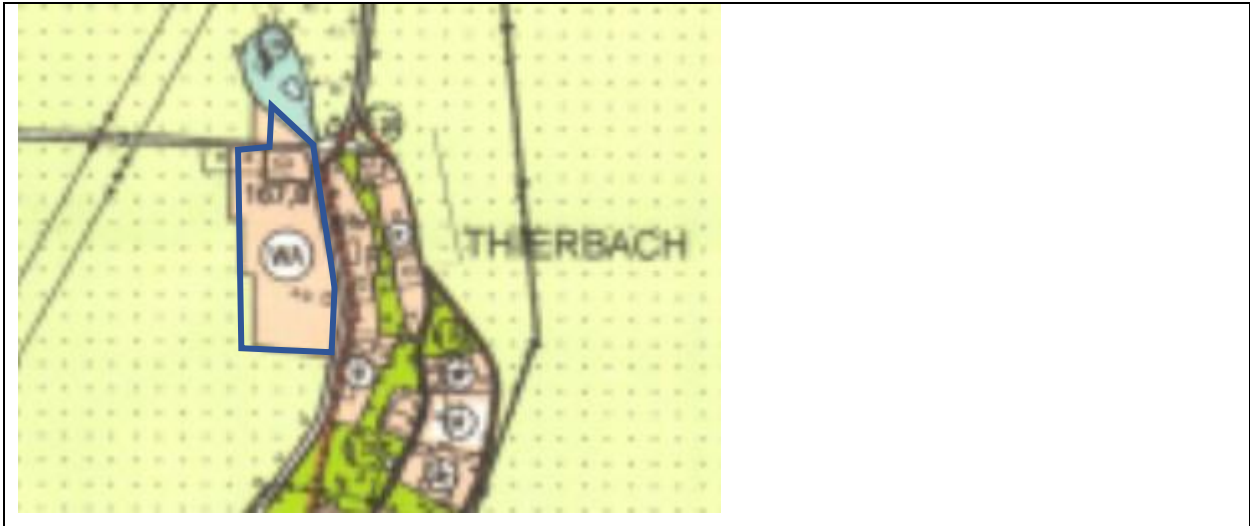


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.1.5 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westrand Thierbach, 1. BA“ sieht im gesamten Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsanlagen und Flächen mit Pflanzgeboten (Ortsrandeingußung, grundstückstrennend) vor.



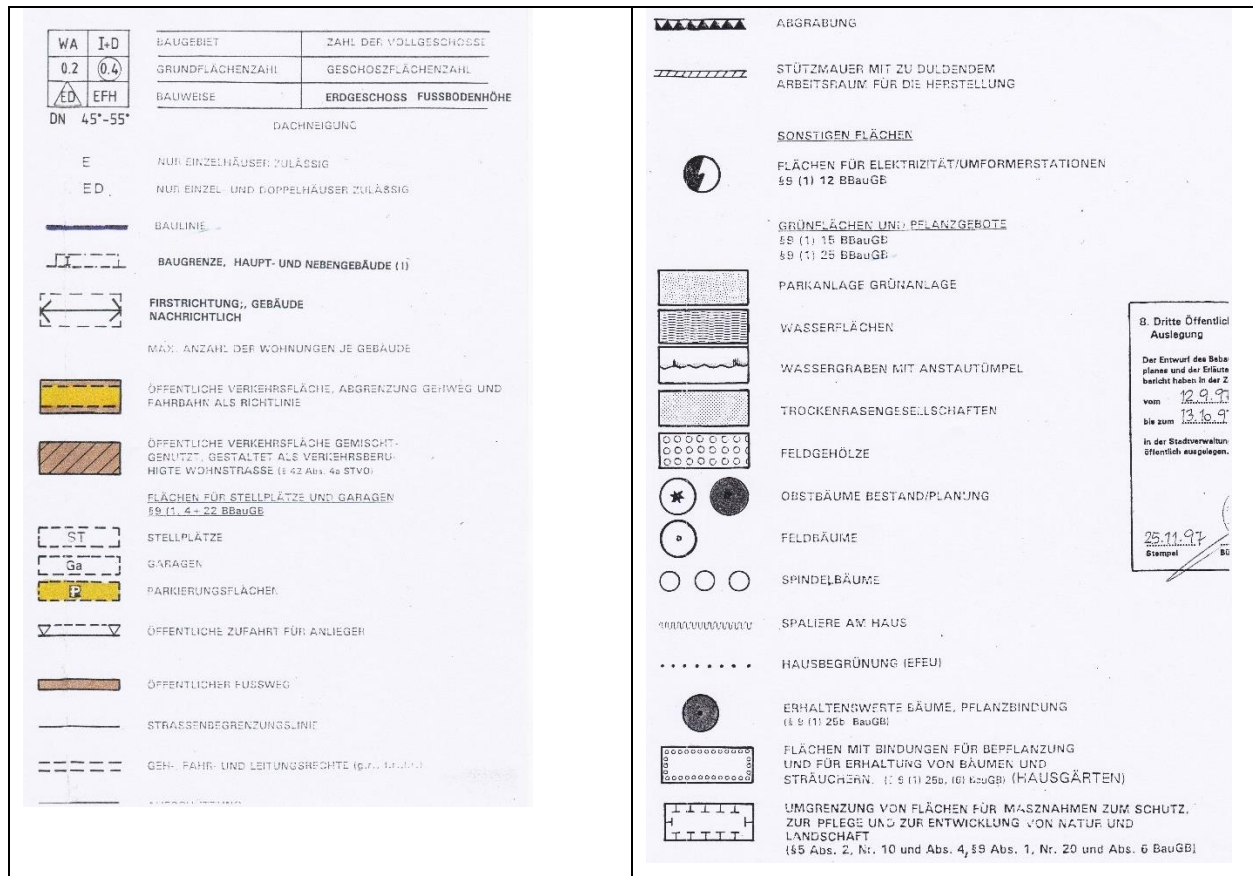


Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan und Festsetzungen

3.2 Städtebaulicher Bestand

Im Plangebiet haben seit der Inkraftsetzung keine über den Bestand von 2000 hinausgehenden baulichen Flächennutzungen stattgefunden. Die im Geltungsbereich liegenden bebauten Teilflächen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich geordnet und entwickelt.

3.3 Umweltgüter

3.3.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Naturregion Sächsische Lössgefilde und im Naturraumtyp Bad Lau-sicker Sandlössplatten.

3.3.2 Potenziell natürliche Vegetation

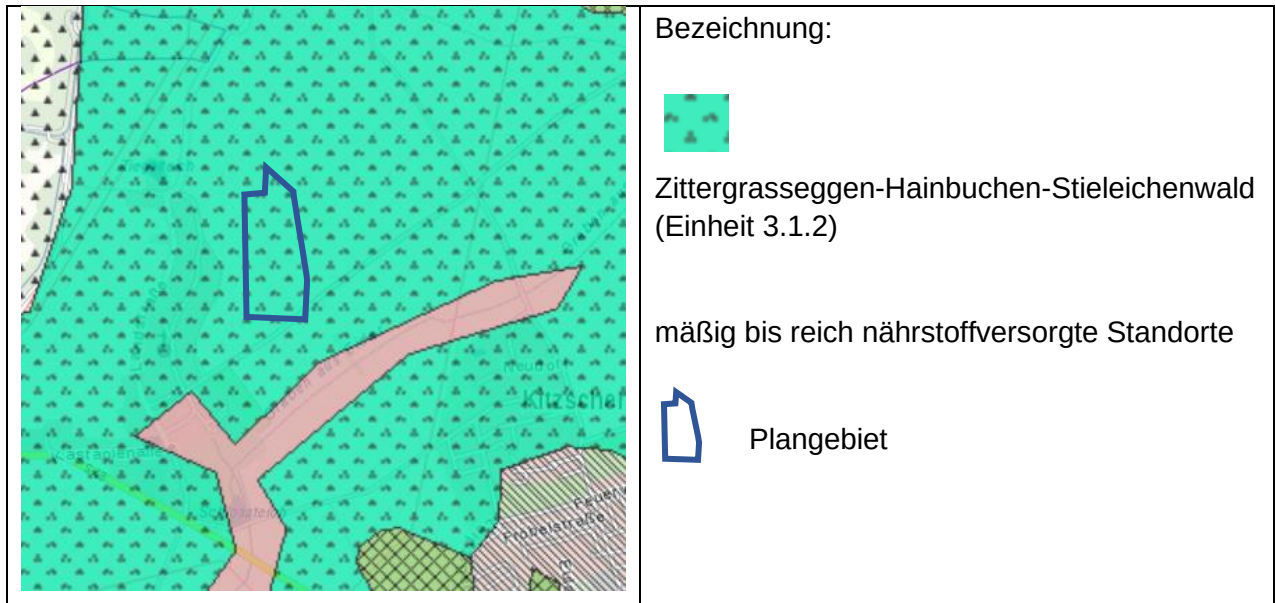


Abbildung 4: Potenziell natürliche Vegetation¹

Typische Vertreter dieser Vegetationseinheit sind neben der namensgebenden Traubeneiche (*Quercus petraea*) beziehungsweise Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) z. B. die Winter-Linde (*Tilia cordata*), die Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), der Feldahorn (*Acer campestre*) sowie manchmal auch Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).

3.3.3 Boden / Topographie



Abbildung 5: Bodenformen²

¹ Quelle: Freistaat Sachsen, Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

² Quelle: Freistaat Sachsen, Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Typische oder Normparabraunerden weisen infolge einer Tonverlagerung ein Ah/Al/Bt/C-Profil auf. Parabraunerden entwickeln sich häufig in mergeligen Lockergesteinen (Kalk-Lehm Gemisch) oder im Löss. Der im Unterboden angereicherte Ton bildet nicht selten eine für Wasser undurchlässige Schicht. Diese Anreicherung kann zur Staunässe und zum Subtyp Pseudogley-Parabraunerde (Ah/Sw-Al/Sd-Bt/C-Profil) oder zum Parabraunerde-Pseudogley (Ah/Al-Sw/Bt-Sd/C-Profil) führen.

Das Gelände weist ein sehr geringes Gefälle auf (im Norden 167 mNN, im Süden 165 mNN).

3.3.4 Pflanzen / Biotope / Tiere

Das Plangebiet wird außerhalb der besiedelten Teilflächen aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Planungsrechtlich gilt das Gebiet als Wohngebiet.

Schutzwürdige Biotope sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

3.3.5 Wasser

Fließ- oder Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt der Ziegelteich.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

3.3.6 Luft / Klima

Der Raum liegt im Klimatyp des mäßig trockenen Tieflands.

Siedlungsklimatisch bedeutsame Verhältnisse, z.B. Kaltluftabflussbahnen, Aufheizungseffekte in Stadtinnenräumen, liegen nicht vor.

3.3.7 Schutzgebiete nach §§ 13 – 22 SächsNatSchG

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Geschützte Objekte nach § 21 SächsNatSchG kommen vor:

- Naturnahes ausdauerndes Kleingewässer Ziegelteich, nördlich angrenzend
- Magere Frischwiese ca. 600 Meter westlich

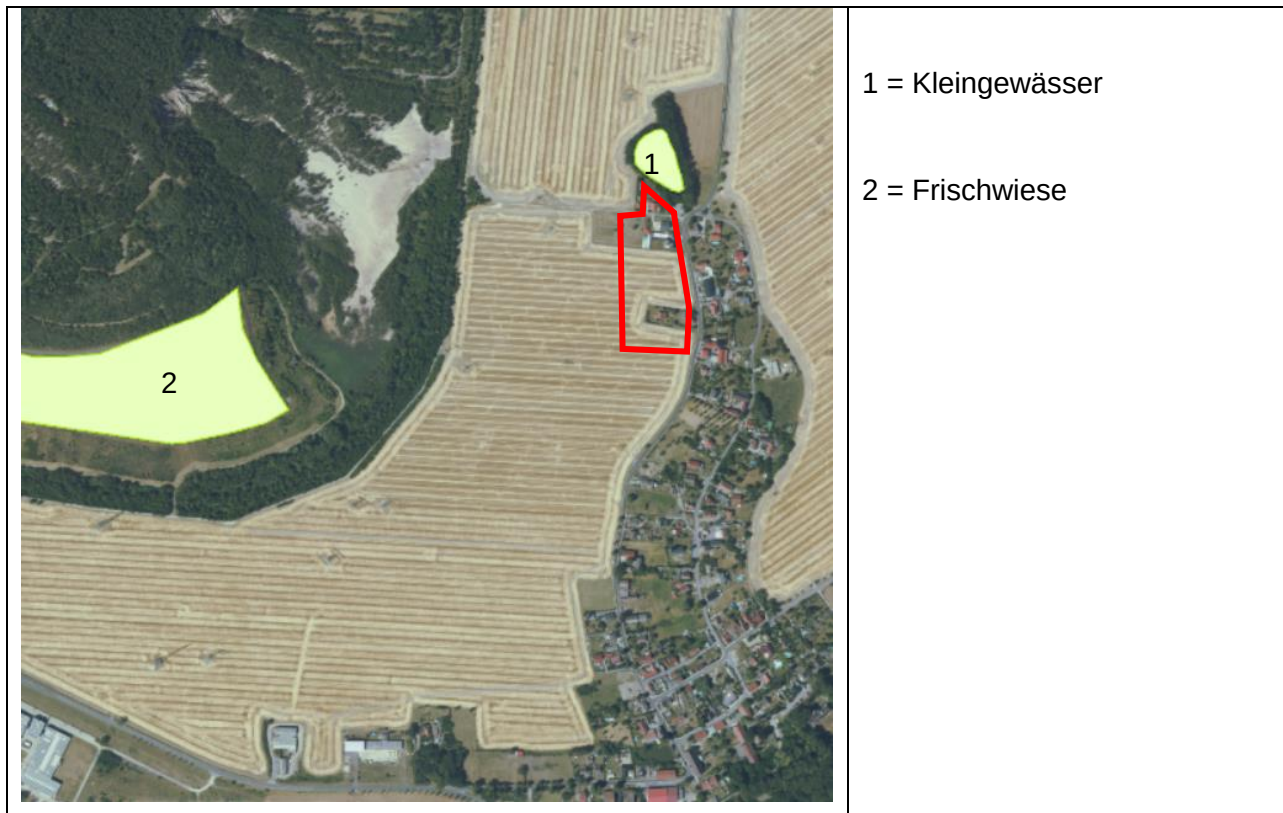


Abbildung 6: Schutzgebiete, Schutzobjekte nach Naturschutzrecht³

3.3.8 Mensch und Gesundheit

Schädliche Einflüsse auf die Gesundheit, wie Immissionen durch Schall, Stoffe, Licht oder Erschütterungen, liegen im Plangebiet nicht vor.

3.3.9 Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter im Sinne von Baudenkmälern, archäologischen Fundstellen, Bodendenkmälern und historisch bedeutsame Kulturlandschaften liegen nicht vor.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in dem im Kapitel 1 dargestellten Teilbereich. Parallel unmittelbar angrenzend an die Ortsdurchfahrtsstraße (Landstraße) wird eine maximal zweireihige Bebauung bauleitplanerisch vorbereitet. Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan wird die Lage und Erschließung der zusätzlichen Gebäude neu geordnet und vereinfacht. Im Sinne einer Nachverdichtung wird die Nutzbarkeit der Baugrundstücke erhöht und somit eine effektivere Nutzung von Grund und Boden erzielt.

Die Wohnbaufläche hat so ein Potenzial von bis zu 16 Einzelhäusern (wobei 4 Einzelhäuser bereits umgesetzt sind). Um den Charakter der ländlichen Siedlung und des Ortsrands zu wahren, werden nur Einzelhäuser zugelassen. Eine Höhenbegrenzung erfolgt mit Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, ohne Staffelgeschoss.

³ Quelle: Rapis Sachsen

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die bereits baulich entwickelten und zukünftigen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind verkehrlich erschlossen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden weitere öffentliche Erschließungen nicht nötig. Die Zufahrt von Gebäuden in zweiter Reihe erfolgt über private Verkehrsflächen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hinsichtlich Ver- und Entsorgung erschlossen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden weitere Erschließungen nicht nötig.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

5.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), zuletzt geändert durch § 246 b (neu), Artikel 6 Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)

Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Rechtsgrundlagen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200),

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Säch

sischen Bauordnung (Durchführungsverordnung zur SächsBO – DVOSächsBO)

Durchführungsverordnung zur SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. September 2004 (SächsGVBl. S. 427), die zuletzt durch die Verordnung vom 30. März 2020 (SächsGVBl. S. 180) geändert worden ist

6 ABLEITUNG DES VERFAHRENS DER BAULEITPLANUNG

6.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Unter diesem Begriff versteht das Gesetz einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst sind demnach Bebauungspläne, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das Plangebiet Westrand Thierbach, 1. BA erfüllt diese Kriterien wie folgt:

- Es ist eine bauleitplanerisch geregelte Fläche (Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan). Damit stellt die Fläche einen Innenbereich dar. Die Änderung des Bebauungsplans zielt auf die Innentwicklung der Gemeinde Thierbach.
- Es handelt sich um eine Nachverdichtung: Eine Teilfläche wird neu städtebaulich geordnet, um eine höhere, aber immer noch dem ländlichen Charakter angepasste Baudichte zu erreichen. Ziel ist eine zeitgemäße Siedlungsdichte und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Zudem sollen vorhandene Erschließungsanlagen optimal genutzt und erforderliche, neue Verkehrsflächen deutlich reduziert werden.
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung: um einen einheitlichen Ortsrand ausbilden zu können, wird die Tiefe der Bebauung Richtung Feldflur reduziert. Zudem sollen Bauflächen reduziert werden, um eine konzentrierte Entwicklung von Wohnbau in der Kernstadt zu ermöglichen.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn eine bestimmte, im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nicht überschritten wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB): Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO muss insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das Plangebiet Westrand Thierbach, 1. BA, erfüllt dieses Kriterium. Die Summe der Flächen der Baugrundstücke liegt zwischen 16.000 und 18.000 m².

- Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 7.200 m².

Bei der Ermittlung des Schwellenwerts müssen die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitgerechnet werden.

- Weitere Bebauungspläne, die in die Berechnung einbezogen werden müssten, liegen nicht vor.

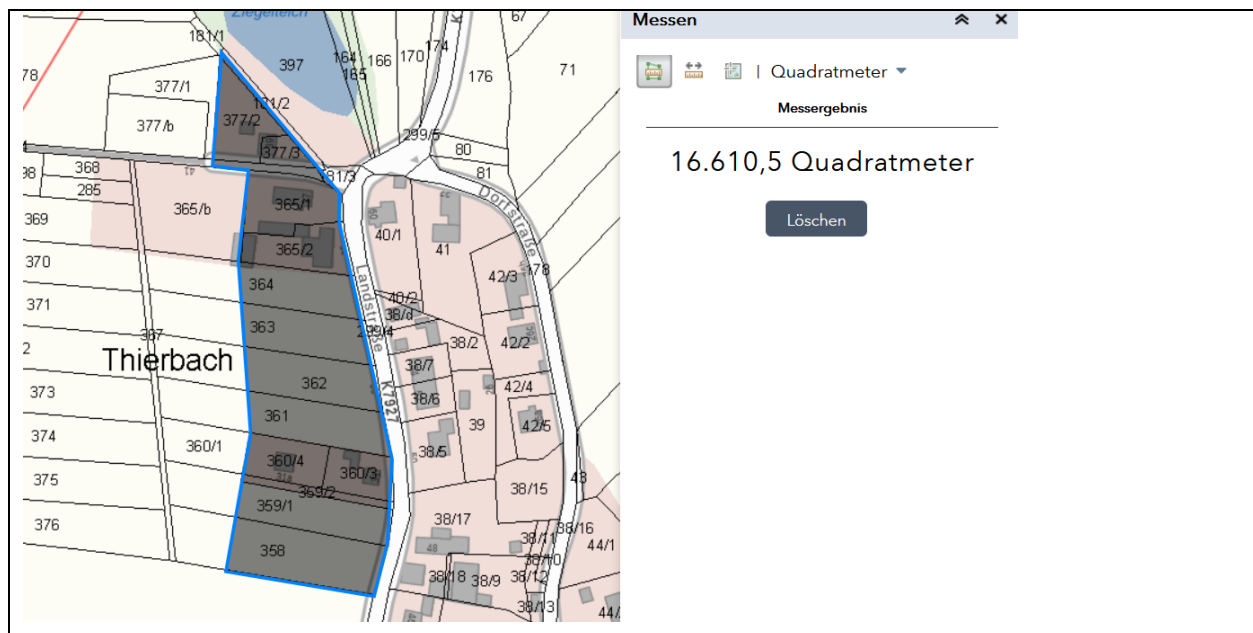


Abbildung 7: Abgrenzung und Flächenermittlung des Wohngebiets⁴

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung), kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

6.2 Konsequenzen für den Planungsinhalt und -ablauf

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 (durch Bezug auf § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1) regelt den Verzicht auf eine Umweltprüfung. Mit der Umweltprüfung entfallen Instrumente, die das Verfahren der Umweltprüfung unterstützen, nämlich

- der Umweltbericht nach § 2 a
- die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2)
- Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4 c (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft sowie
- die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 4).

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 regelt zudem, dass

- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- und eine Kompensationspflicht entfällt.

Weiterhin volle Gültigkeit hat die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

Hinsichtlich des Verfahrens ist geregelt:

⁴ Quelle: Rapis Sachsen

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung orientiert sich an der Verfahrensweise nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren: Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(2) Zulässig sind

- a) Wohngebäude
- b) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise zulässig sind (nach § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden

(4) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO werden die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen:

- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Begründung:

Das zu entwickelnde Gebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Die Festsetzung der Nutzungsart Wohnen sichert die vorwiegende Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die vorhandenen umliegenden Siedlungs- und Ortsrandstrukturen.

Der Ausschluss bestimmter oder ausnahmsweise zuzulassender Nutzungen dient dazu, ein Höchstmaß der Flächen für Wohnbebauung zu sichern. Zudem sind derartige Nutzungen am Siedlungsrand nicht sinnvoll städtebaulich zu integrieren. Nutzungskonflikte werden weitgehend vermieden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB) sowie Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

GRZ	0,3 Die private Verkehrsfläche ist nicht Teil des Baugrundstücks und wird nicht auf die überbaubare Fläche angerechnet.
GFZ	0,6
Bauart	Einfamilienhaus
Bauweise	Offen Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet
Geschosse	II Staffelgeschosse sind ausgeschlossen
Gebäudehöhe	11 Meter Bezugshöhe für die Firsthöhe (FH) ist die Straßenoberkante (Teerdecke der öffentlichen Verkehrsfläche).

Begründung:

GRZ und GFZ liegen unterhalb der Obergrenzen nach BauNVO. Dies dient der optischen und siedlungsstrukturellen Einbindung des Neubaugebiets in den dörflichen Baubestand. Die glei-

che Zielstellung verfolgt die Begrenzung der Geschosse und der maximalen Höhe von Gebäuden.

Die offene Bauweise und die Festlegung auf die Bauform Einfamilienhaus im Baugebiet entspricht dem Charakter einer typischen Ortsrandlage.

7.4 Verkehrsflächen

- (1) Wirtschaftsweg gemäß zeichnerischer Festsetzung.
- (2) Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche gemäß zeichnerischer Festsetzung.

Begründung:

Der Wirtschaftsweg dient der Erschließung der Wohnbauflächen und des Freiraums. Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung von einzelnen Grundstücken und ist ausschließlich dem Anliegerverkehr gewidmet.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Äußere Gestaltung nach § 89 SÄCHSBO

8.1.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachformen außer Pultdächern zulässig.

Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Rotbraun ergibt sich vergleichsweise in Anlehnung an das RAL-Farbregister RAL 8002-8007, 8012. Übliche Herstellerbezeichnungen sind z.B. rot, naturrot, ziegelrot, klassikrot, kupferrot, altrot.

Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen (z. B. Kupfer, Blei und Zink) und Blechen, auch in verzinkter Form, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

Begründung:

Die Neubauten sollen sich in die gewachsenen Dorfstruktur und das optische Erscheinungsbild von Thierbach einfügen. Dies wird der Benennung der Farbpalette für die Dacheindeckung erreicht. Das Verbot reflektierender Materialien soll nachbarschaftsstörende Effekte verhindern, ebenso dient das Verbot bestimmter Materialien bei Dacheindeckungen dem Umweltschutz. Reflexionen treten zwar bei Solaranlagen auch auf. Hier wird aber der Beitrag zu einer klimaschonenden Energieversorgung höher gewichtet.

8.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt bis max. 45°. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Begründung:

Die Neubauten sollen sich in die gewachsenen Dorfstruktur und das optische Erscheinungsbild von Thierbach einfügen.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Begründung:

Werbeanlagen sind im Wohngebiet untypisch. Sie können eine Störung der Ortsbild verursachen.

8.3 Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)

Sämtliche befestigte Flächen, mit Ausnahme der Terrassen und Zufahrten, sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen.

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind unzulässig.

Mülltonnen- und Containerstandorte sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit Sichtschutz zu versehen.

Begründung:

Die Festsetzung dienen dem Umweltschutz und zwar in erster Linie der Schonung des Gebietswasserhaushalts und der Sicherstellung eines Mindestmaßes an ökologischer Wertigkeit der Garten- und Freiflächen.

9 HINWEISE

- (1) Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Jegliche Baumaßnahmen sind mindestens zwei Wochen durch schriftliche Bauanzeige vorher dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

- (2) Bodenschutz

Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten.

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften

18 300 - Erdarbeiten

18 915 - Bodenarbeiten

19 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

19 731- Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschleichen und zu sichern. Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben, insbesondere Massenausgleich, Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme, Übergabe an eine Bodenbörse oder Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung / Rekultivierung.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs.1KrWG). Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen, soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. A KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach §2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig.

Boden ist nach Bodenart zu trennen.

Bodenarbeiten sind auf Grund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringen Bodendrucks auszuführen.

Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Ver Nassung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30 m, einer Sohlbreite bis 3,0 m möglichst im Schatten anzulegen.

10 EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB

Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Eingriffsregelung gemäß §§ 9 - 12 SächsNatSchG ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 136, (3), Nr.1, a) BauGB definiert "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" als "die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten". Da die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung unter den Grenzwerten der BauNVO bleibt, kann generalisierend davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung der oben genannten Faktoren vorliegt.

11.2 Umweltbelange

Eine Eingriffsbetrachtung entfällt, da nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Umweltgüter sind keine Konflikte zu erwarten:

Boden	Mit der Teilaufhebung wird die Bodenfläche, auf der bauliche Nutzungen zulässig sind, reduziert. Im Vergleich zur bereits zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich potenziell Verbesserungen für das Schutzgut Boden.
-------	--

Klima / Luft	Umweltrelevante Emissionen oder sonstige Veränderungen des Klimas sind durch die Festsetzung eines Wohngebiets nicht zu erwarten.
Wasser	Trinkwasserschutzzonen und Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits eine bauliche Nutzung zulässig. Mit der Teilaufhebung wird die Fläche, auf der bauliche Nutzungen zulässig sind, reduziert. Das Potenzial für Grundwasserneubildung wird verbessert.
Pflanzen / Tiere	Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotope erfährt keine relevante Beeinträchtigung.
Kulturgüter	Keine Betroffenheit
Mensch	Durch das Planvorhaben werden keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die schädliche Wirkung auf den Menschen bzw. seine Gesundheit haben. Dies betrifft insbesondere Immissionen durch Schall, Stoffe, Licht und Erschütterungen. Der siedlungsrelevante Freiraum bleibt uneingeschränkt erreichbar.

11.3 Emissionen / Abfälle

Abfälle werden in der Bauphase durch Bauabfälle und in der Betriebsphase durch den üblichen Anfall von wohnungstypischen Abfällen (recyclbare Abfälle, Restmüll) entstehen. Die Entsorgung ist über die Verpflichtungen für die Baufirmen und über die gemeindliche Abfallentsorgung in standardisierter Weise geregelt.

Aufgestellt im April 2021

Max Heß