

GEMEINDE LOHMEN
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE



BEBAUUNGSPLAN
„PORSCHENDORFER WEG“

TEIL C

BEGRÜNDUNG

- V O R E N T W U R F -

PROJEKT: 1525
vom: 26.05.2020

INHALTESVERZEICHNIS:

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	3
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	4
2.3	PLANGRUNDLAGEN	6
3.	BESTAND	6
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.2	LAGE	6
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	7
3.4	GRUNDBESITZ	7
4.	PLANERISCHE ZIELSTELLUNG	8
4.	VERKEHR	8
4.1.1	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	8
4.1.2	RUHENDER VERKEHR	9
4.1.3	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	9
4.1.4	WANDER- UND RADWEGE	9
4.2	LÄRMSCHUTZ	10
4.3	VER- UND ENTSORGUNG	11
4.3.1	WASSER	11
4.3.2	ENERGIEVERSORGUNG	13
4.3.3	TELEKOM / BREITBAND	13
4.3.4.	MÜLLENTSORGUNG	14
4.3.5	WERTSTOFFERFASSUNG	14
4.4	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	14
4.5	ALTLASTEN	15
4.6.	GEOLOGISCHE HINWEISE	15
4.6.1	BAUGRUNDSITUATION	15
4.6.2	VERSICKERUNG	15
5.	GRÜNORDNUNG	15
6.	STATISTIK / FLÄCHENBILANZ	16
7.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN DES BEBAUUNGSPLANES	17

ANLAGEN:

1	ÜBERSICHTSPLAN	
2	Schalltechnisches Gutachten ABD 42106-01/18 vom 26.07.2018	
3	Geotechnisches Gutachten zur hydrologischen Untersuchung der Sickerfähigkeit des Baugrundes Bauplanung Sachsen GmbH Dresden v. 27.02.2002	

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die Gemeinde Lohmen beabsichtigt für das Gebiet am Porschendorfer Weg zwischen der Kleingartenanlage und der Staatsstraße S 164 einen Bebauungsplan aufzustellen und die Entwicklung städtebaulich zu regeln.

Der Gemeinderat Lohmen hat in seiner Sitzung am 14.12.2018 mit Beschluss Nr. 42-06/2018 die Aufstellung einer Planung beschlossen.

Die Planung umfasst die Flurstücke Nr. 375/3, 375/19, 375/20 sowie Teile der Flurstücke Nr. 391/9, 413/2 und 548a der Gemarkung Lohmen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Mischgebiet
- Festlegung der bebaubaren Flächen und der Einbindung in die Landschaft
- Neuregelung von Verkehrsflächen und Regelung der Zufahrten,
- Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Grünflächen
- Optional ist die Einordnung einer Fläche für ein Sondergebiet Caravan zu prüfen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz, welches u.a. das Wesenitztal mit seinen bewaldeten Steilhängen einschließt.

Für das Gebiet wurde in der Zeit 1999 bis 2001 ein Bebauungsplan für ein Misch- und Sondergebiet erarbeitet und durch Bescheid Az.: 51-2511.20-87 Lohmen 6/1 vom 22.10.2001 genehmigt.

Die Satzung wurde damals nicht in Kraft gesetzt.

Zwischenzeitlich haben sich die Nutzungsanforderungen geändert und das Gebiet soll als Misch- und Wohngebiet entwickelt werden.

Auch die im Aufstellungsbeschluss benannte Idee zur Prüfung der Einordnung einer Sondergebietsfläche für Caravan wurde zwischenzeitlich verworfen. Es soll lediglich die Entwicklung als Wohn- und Mischgebiet erfolgen.

Im nördlichen Bereich, an der Waldgrenze soll ein Wanderparkplatz angeboten werden.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Aussagen des **Landesentwicklungsplanes Sachsen** vom 14.08.2013:

- Zugehörigkeit zum Mittelzentrum Pirna
- ländlicher Raum ohne zentralörtliche Bedeutung (Karte 1)
- grenznahe Gebiet (Karte 3)
- Lohmen ist der Landschaftsgliederung Sächsische Schweiz zuzuordnen (Karte 6)
- Lage innerhalb einer Verbindungsfläche des Lebensraumverbundsystems für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten (Karte 8)
- Gebiet mit überwiegenden Bodenwertzahlen zwischen 51 und 70 (Karte 9)

Gemäß der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge von 2009 sind für den Bereich Lohmen folgende Aussagen getroffen:

Karte 1:

- Lage im ländlichen Raum

Karte 2 - Raumnutzung:

Das Plangebiet grenzt an eine Vorrangausweisung Ausbau einer Staatsstraße

- Westlich des Plangebietes befindet sich eine Vorrangausweisung oberflächennaher Rohstoffe < 10 ha.
- Nördlich und westlich wird die Planfläche von einer Vorrangausweisung Natur- und Landschaft (Kap. 7.1) tangiert.

Karte 3 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen:

- Das Plangebiet befindet sich am Rand des sichtexponiertem Elbtalbereiches. (Kap. 7.2.)
- Das Plangebiet ist als Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen.
- Westlich tangiert ein Frischluftentstehungsgebiet.

Karte 8 Tourismus:

- Gebiet mit bereits vorhandenem Tourismus
- regional bedeutsamer Schwerpunkt des Nah- und Ausflugsverkehrs

Text:

Kap. 7.1.

(Z) Die Vorranggebiete Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kerngebiete des ökologischen Verbundsystems fungieren.

Kap. 8.2 - Hinweis auf Ausbauvorhaben der Staatsstraße S 164 Dobra – Lohmen – als Vorranggebiet Ausbau des nachgeordneten Straßennetzes in Verbindung mit dem Neubau der überregionalen Verkehrsstrasse BAB A 17 Dresden - Prag .

Kap. 11.1.5 - Lohmen gehört zu den genannten Gemeinden, in denen ihre Funktion für den Naherholungs- und Ausflugsverkehr gesichert bzw. ausgebaut werden soll.

2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Für die Verwaltungsgemeinschaft Gemeinde Lohmen – Stadt Wehlen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stand 2004, rechtskräftig seit 28.10.2005.

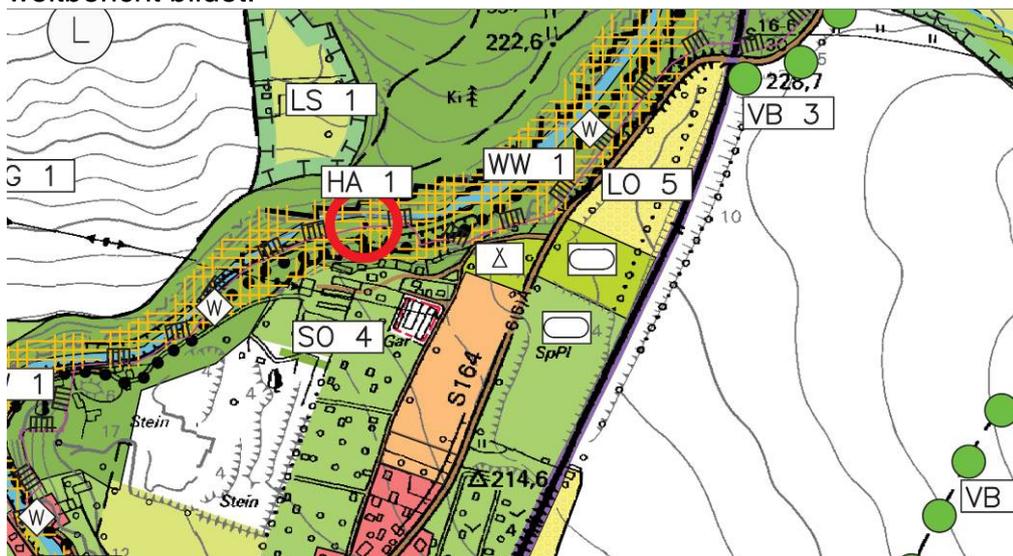
Eine Änderung wurde vor einigen Jahren eingeleitet, ist aber aus verschiedenen Gründen noch nicht rechtswirksam.



Ausschnitt FNP Lohmen / Stadt Wehlen in Kraft gesetzt am 22.11.2005
Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich fortgeschrieben.

Landschaftsplan

Dem Flächennutzungsplan liegt ein Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gemeinde Lohmen / Stadt Wehlen zugrunde, der auch die Grundlage für den im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan / Umweltbericht bildet.



Ausschnitt Plan 23 Landschaftspflegerische Maßnahmen Landschaftsplan
Lohmen / Wehlen
Stand April 2000, überarbeitet 22.01.2004 Büro f. Landschaftsarchitektur
Hans Prugger

2.3 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Topographische Karte (N) 1 : 10 000
- Katasterkarte (ALK), Stand Oktober 2019
- Orthofoto des Planbereiches, Internet Geoportal Sachsen, Zugriff Okt. 2018 bzw. März 2020
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gemeinde Lohmen – Stadt Wehlen, in Kraft gesetzt am 22.11.2005
- Landschaftsplan Lohmen/Wehlen Stand 2000, überarbeitet 22.01.2004
Landschaftsarchitekturbüro Prugger
- Huste & Partner -- Vorgaben für die Regenwasserableitung von Anliegergrundstücken v.23.04.2019
- Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Hering Pirna, Planstand 18.03.2020, bearbeitet 04/2020 mit Medienbestand TW- und Schmutzwasser
- Verfahrensakte Bebauungsplan „Porschendorfer Weg“, Stand 2001

3. BESTAND

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das insgesamt ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet sich zwischen dem Porschendorfer Weg im Westen, der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Sächsische Schweiz im Norden und der Staatsstraße S 164 im Osten.

Im Süden grenzt die Ortslage an den Bebauungsplan an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstück Nr. 375/3, 375/19, 375/20 sowie Teile der Flurstücke Nr. 391/9, 413/2 und 548a der Gemarkung Lohmen

Dieser wird begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 609/2
- Im Osten: durch die Staatsstraße S 164 – Stolpner Straße
- Im Süden: durch die Ortslage mit den Flurstücken Nr. 375/7, 375/8 und 375/12
- Im Westen: durch die Gartenanlage am Porschendorfer Weg , den Garagenhof des Flurstückes Nr. 413/2, sowie das Flurstück Nr. 391/9

3.2 LAGE

Land: Sachsen

Landkreis: Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Planungsregion: Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Gemeinde: Gemeinde Lohmen

Flurstücke: Gemarkung Lohmen

Koordinate Mittelpunkt: 430.300, 5.649.630 (ETRS89 UTM33)

Höhe: 208 - 219 m HN

Größe: 27.855 m²

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Lohmen, westlich der Staatsstraße S 164, gegenüber dem Sportplatz Lohmen

Das Gelände steigt von der Ortslage am Porschendorfer Weg im Südwesten mit einer Höhe von ca. 208 m bis auf ca. 219 m an der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet Grundstück Nr.391/9.

3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich durch 2 Wohngebäude bereits genutzt. Die sich anschließende Fläche des Flurstückes Nr. 375/3 ist zurzeit eine intensiv genutzte Wiesenfläche.

Im nördlichen Bereich befinden sich dann Auffüllungen mit ruderalen Bewuchs der letzten 20 – 30 Jahre und die unbefestigte Verkehrsfläche.

Weiterhin befindet sich im Grenzbereich zum Porschendorfer Weg eine Trafostation der ENSO.



Blick Richtung Süden zur Ortslage (Aufnahme B. Hübner Mai 2020)

3.4 GRUNDBESITZ

Das Flurstück Nr. 375/3 der Gemarkung Lohmen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lohmen.

Die Flurstücke Nr. 375/19, 375/20 sowie Teile der Flurstücke Nr. 391/9, 413/2 und 548a befinden sich in Privatbesitz

4. PLANERISCHE ZIELSTELLUNG

Städtebauliche Ziele

Um den Charakter in dieser Ortssituation zu wahren, gehen die Planungen von folgenden Prinzipien aus:

- Anbindung an die bestehende Siedlung, Entwicklung eines Wohn – und Mischgebietes
- Gestaltung des Überganges in die Landschaft
- Beibehaltung des ländlichen Charakters bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen
- Aufnahme der vorhandenen Gebäudestrukturen, Formen und Gestaltungselemente
- ortstypische Gebäudeform und -größe,
- Einbeziehung lärmschützender Bauwerke zur Sicherung einer guten Wohn- und Arbeitsumgebung
- Neuregelung von Verkehrsflächen und Regelung der Zufahrten
- Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Grünflächen.
- Öffnung der Dachform um auch modern und energieeffizient bauen zu können

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für Bauparzellen die Art und Weise der Bebauung durch die Festlegung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Dachneigung sowie der Bauweise geregelt.

Es soll entsprechend dem Bestand in der Ortslage die Kleinteiligkeit der Flächen beibehalten werden.

Die Lage westlich der Staatsstraße S 164 erlaubt auf Grund ihrer Vorbelastung nur eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Kleingewerbe oder Dienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Textlichen Festsetzungen sind unter Ziffer 1 die zulässigen Nutzungen beschrieben. Dabei werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO nicht zugelassen.

4. VERKEHR

4.1.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist über die Staatsstraße S 164 und den Porschendorfer Weg erschlossen.

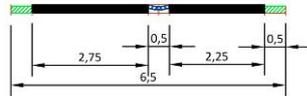
Dabei stellt der Porschendorfer Weg die Haupteerschließung des Gebietes dar.

Der bestehende Weg soll zur Erschließungsstraße für das Wohngebiet ausgebaut werden.

Dabei wird von einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgegangen. Dabei soll eine Fahrspur in einer Breite von 2,75 m ausgebaut werden, die verbleibende Spur wird mit einer Pflasterrinne getrennt als Multifunktionsfläche für Fuß-

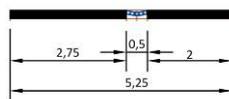
gänger und Fahrzeuge gleichberechtigt angelegt. Die unbefestigten Randstreifen stehen beiderseits mit 0,5 m zur Verfügung.

Regelquerschnitt Porschendorfer Weg



Die innere Erschließungsstraße (Planstraße A) wird in der gleichen Art und Weise, jedoch nur in einer Breite von 5,25 m ausgebaut.

Regelquerschnitt Planstraße A



Im Zuge der Erschließung des Baugebietes beantragt die Gemeinde Lohmen die Versetzung der Ortsdurchfahrt und des Ortseingangsschildes an die nördliche Grenze des Baugebietes.

4.1.2 RUHENDER VERKEHR

Für den ruhenden Verkehr sind im Wohn- und Mischgebiet an 3 Stellen kleine öffentliche Stellplätze straßenbegleitend vorgesehen.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für gewerblich genutzte Grundstücke gelten die Regelungen der Sächs. Bauordnung.

An der Nordkante des Plangebietes soll ein wasserdurchlässig befestigter Wanderparkplatz für ca. 17 PKW entstehen.

4.1.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

die Haltestelle für Busse der Linien R 236 Sebnitz – Hohnstein – Stürza - Pirna des Verkehrsverbundes Oberelbe befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m (Mitte Plangebiet) an der Schule Lohmen.

Mit der Eisenbahn ist das Gebiet über den ca. 350 m westlich gelegenen Bahnhof Lohmen der Regionalbahnlinie RB 71 in Richtung Stolpen – Neustadt in Sa. bzw. Pirna erschlossen.

4.1.4 WANDER- UND RADWEGE

Das Plangebiet wird indirekt, im Bereich des Wesenitztales von einigen Wanderwegen tangiert.

Das ist zum einen der blaue Punkt, der Malerweg, gleichzeitig aber auch der Dichter-Musiker-Maler-Weg sowie der nationale Fernwanderweg Lausitzer Schlange.

Der Radweg Dresden – Bastei verläuft in einer Entfernung von ca. 700 m ebenfalls entlang der Basteistraße.

Direkt entlang der Plangebietsgrenze, auf der Staatsstraße verläuft ein über-regionaler Radweg auf klassifizierten Straßen.

4.2 LÄRMSCHUTZ

Das Plangebiet befindet an der Staatsstraße S164 und ist durch verschiedene Einrichtungen wie Sportplatz und gewerbliche Einrichtungen (Steinbruch) beeinträchtigt.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingung wurde vorab ein schalltechnisches Gutachten durch Akustik Bureau Dresden erstellt um deren Einfluss auf das Plangebiet zu ermitteln. Dieses besagt in seiner Zusammenfassung:

„In diesem Gutachten wurde überprüft, welchen Einfluss der Verkehrslärm der benachbarten Stolpener Straße (S 164), die Geräusche aus benachbarten gewerblichen Einrichtungen (Steinbruch, Caravan-Stellplatz in Variante 1) und die benachbarte Sportanlage (Sportplätze FSV Lohmen 1923) auf die geplante Bebauung im Planungsgebiet voraussichtlich haben werden und welche Maßnahmen evtl. ergriffen werden müssen, um die schalltechnischen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 [1] bzw. die Immissionsrichtwerte nach 18 BImSchV [2] entsprechend den vorgesehenen Gebietseinstufungen (Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)) einzuhalten. Die Berechnungen lassen folgende Aussagen zu:

Die Geräuschemissionen im B-Plan-Gebiet am Porschendorfer Weg führen für den durch Gewerbe- und Industrieanlagen erzeugten Lärm in beiden untersuchten Varianten (Variante 1 mit Caravan-Stellplatz und Variante 2 ohne Caravan-Stellplatz) zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 [1].

Für den Beurteilungspegel des Verkehrslärms ergeben sich in beiden Varianten geringe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 5 dB am Ostrand des B-Plan-Gebiets (angrenzend an die Stolpener Straße). Diese können vermieden werden, indem am gesamten Ostrand des B-Plan-Gebiets ein Lärmschutzwall von mindestens 3 m Höhe errichtet wird. Die Geräuschemissionen durch den Lärm der benachbarten Sportanlagen führen in keinem der untersuchten Beurteilungszeiträume zu Überschreitungen der entsprechenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSch V [2].

Die höchsten "Maßgeblichen Außenlärmpegel" nach DIN 4109 [3] ergeben sich, auch unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Lärmschutzwälle, am Ostrand des B-Plan-Gebietes.

Die Werte für den "Maßgeblichen Außenlärmpegel" liegen dort zwischen 61 dB(A) und 65 dB(A) (Lärmpegelbereich III). Daraus ergibt sich für die Außenbauteile (Wand einschließlich Fenstern und weiteren Einbauten) einer künftigen Wohnbebauung in diesem kritischsten Bereich als Mindestanforderung ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB.

Der gewählte Standort ist als Wohnbaustandort geeignet. Werden im B-Plan-Gebiet Gebäude errichtet, deren Bauweise einerseits dem Stand der Lärm-bekämpfungstechnik entspricht und andererseits die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt, erfüllen die eingesetzten Materialien die oben beschriebenen Mindestanforderungen. Eine separate Ausweisung im B-Plan ist deshalb nicht erforderlich. Dennoch sollte zur Sicherung von ge-

sunden Wohn- und Lebensverhältnissen darauf geachtet werden, dass die besonders schutzbedürftigen Räume innerhalb der Gebäude ins Innere des B-Plan-Gebietes, d. h. nach Südosten für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplanten Flächen bzw. nach Nordwesten für die als Mischgebiet (MI) geplanten Flächen, ausgerichtet werden und die sich zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmten Freiflächen (Terrassen) vor diesen befinden.
(Quelle Schalltechnisches Gutachten Akustik Buerau Dresden ABD 42106-01/18 vom 26.07.2018)

Auf die Hinweise zum Caravan-Stellplatz und die damit verbundene *Emissions-Kontingierung* im Gutachten wird verzichtet, da sich die Gemeinde entschieden hat, auf die Ausweisung eines Caravan-Platzes zu verzichten.

Für die Lärmschutzwand wird eine Mindesthöhe von 3 m festgesetzt. In die Planung wurde eine platzsparende zu begrünende Variante nach folgendem Muster empfohlen:



Quelle: Fa. Rau Geosystem

4.3 VER- UND ENTSORGUNG

4.3.1 WASSER

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserzweckverband „Bastei“ aus der Leitung im Porschendorfer Weg.

Zurzeit befindet sich in Teilen des Porschendorfer Weges eine 80er Trinkwasserleitung aus Stahl. Zusätzlich befindet sich im südlichen Bereich des Flurstückes Nr. 375/3 noch eine Querverbindung in Richtung Sportplatz.

Zur sicheren Versorgung des Baugebietes wird eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich.

Durch den Trinkwasserzweckverband „Bastei“ ist die Neuverlegung / Erweiterung des Leitungsnetzes zu prüfen.

Neuverlegte Trinkwasserleitungen müssen vom Gesundheitsamt freigegeben werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über den 250er Steinzeugkanal im Porschendorfer Weg im Trennsystem der Kläranlage Lohmen zugeführt. Der Kanal befindet sich bisher nur im südlichen Bereich des Plangebietes und ist in den Erschließungsstraßen zu erweitern.

Niederschlagswasserentsorgung

Im Baugebiet herrschen Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung sehr erschweren.

Zur Vermeidung einer Verschärfung der Hochwassersituation am Vorfluter (Wesenitz) bzw. einer Überlastung des bestehenden Kanalsystems ist eine zentrale Regenrückhaltung in einer oder beiden Erschließungsstraßen vorgesehen. Detaillierte Planungen werden durch Huste & Partner erarbeitet und liegen mit der Entwurfsfassung vor.

Für alle Parzellen im Baugebiet wird die vollständige Verwertung der biologisch gereinigten Abwässer festgelegt.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist je nach Anlagenart u. Lagermenge auf die Anzeige-, Prüf- und Fachbetriebspflicht entsprechend der SächsVAwS zu achten.

Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen (Wasser/Wasser- oder Wasser-/ Sole-Wärmepumpe) erfordert grundsätzlich eine Bohranzeige gemäß § 49 (1) WHG.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung erfolgt zurzeit über die 80er TW-Leitung im Porschendorfer Weg. Unterflurhydranten befinden sich an der Südwestlichen Plangebietsgrenze, vor Haus- Nr. 14, sowie an der Stolpener Straße nordöstlich der Haus-Nr. 20.

Damit kann bisher eine maximale Menge von < 48 m³/h erzielt werden.

Zur Absicherung des Wohn- und Mischgebietes der neuen Größenordnung besteht ein Bedarf von 96 m³/h.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird eine Verstärkung der TW-Leitung auf einen Querschnitt von 100 mm empfohlen.

Sollte diese technisch nicht möglich sein, ist in geeignetem Abstand eine Löschwasser Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 192 m³ abzüglich der Bereitstellungsmenge aus der TW-Leitung zu schaffen.

4.3.2 ENERGIEVERSORGUNG

Elektroenergie:

Das Plangebiet ist teilweise mit Elektroenergie erschlossen.

Auf dem Flurstück Nr. 375/3 befindet sich direkt am Porschendorfer Weg eine Trafostation der ENSO Energie Sachsen Ost AG.

Entlang des Porschendorfer Weges befindet sich eine Leitungstrasse. Die innere Erschließung des Gebietes ist neu zu erstellen.

Generell sind bei der Errichtung von Bauwerken folgende seitliche Mindestabstände zu den Energieanlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank)	3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten	6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten	7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen	1,0 m an allen Seiten
Ausnahme Umspannstationen bis 2 m Höhe	0,5 m an öffnungslosen Seiten

Können die Abstände nicht eingehalten werden ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.

In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

Gas:

Im Grenzbereich zur Staatsstraße verläuft annähernd auf Flurstücksgrenze eine 150er Hochdruckleitung aus Stahl, die 2005 erneuert wurde.

Die Leitung besitzt einen 3 m Schutzstreifen. Bei Arbeiten in diesem Bereich ist eine örtliche Einweisung erforderlich, ggf. ist Handschachtung erforderlich. Der Leitungsbestand wurde aus dem Medienplan (Auskunft Nr. 2018_22473) grafisch übernommen.

Bei Arbeiten im Näherungsbereich der Gasleitung müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften VDE-Richtlinien usw.) beachtet werden.

4.3.3 TELEKOM / BREITBAND

Das Fernmeldekabel der Telekom AG liegt bereits bis zum Plangebiet. Einer Erweiterung durch das Versorgungsunternehmen ist erforderlich.

Für die Erweiterung der Fernmeldeanlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens 6 Monate vor Baubeginn beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind im Rahmen des Erschließungsstraßenbaues erforderlich.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist eine dem Stand der Technik angepasste Breitbandversorgung zu gewährleisten.

4.3.4. MÜLLENTSORGUNG

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

4.3.5 WERTSTOFFERFASSUNG

Für die Wertstofffassung sind die Standorte in Lohmen zu nutzen.

4.4 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT

Das Plangebiet liegt nach den bisher 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 Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Im Strahlenschutzgesetz 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/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert ist seit dem 31. Dezember 2018 rechtskräftig.

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.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz besteht die Möglichkeit sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle

Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de zu wenden.

4.5 ALTLASTEN

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Im nördlichen Bereich sind bodenfremde Ablagerungen, Abfälle vor Baubeginn zu beräumen und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.“

4.6. GEOLOGISCHE HINWEISE

4.6.1 BAUGRUNDSITUATION

Aus dem Verfahren zum Sondergebiet wurde durch das Staatliche Umweltfachamt folgender Hinweis gegeben:

„Das Vorhabensgebiet liegt im Bereich der Lohmener Hochfläche, die zu den sogenannten Ebenheiten gehört und im Nordwesten durch das Kerbtal der Wesenitz begrenzt wird.

Die charakteristische Schichtenabfolge für dieses Gebiet besteht aus:

- *einer periglazialen, pleistozänen Löß-/Lehmdecke über*
- *glazifluviatilen, z. T. lehmigen Kiesen und Sanden der Elsterkaltzeit (Schmelzwasserablagerungen) über*
- *Quarzsandsteinen der Oberkreide (Mittelturon-bis Oberconiac) mit Einschaltungen des Mergels von Zatzschke.*

Lokal, insbesondere im Norden, wo das Gebiet unmittelbar an das Wesenitztal angrenzt, können die Lößbedeckung und die Schmelzwasserbildungen erodiert sein.

Der Mergel von Zatzschke ist im Bereich des östlich gelegenen Eisenbahneinschnittes freigelegt.

Dieser verwittert zu einem schluffigen Ton und bildet in Schichtfugen weithin verfolgbare Quellhorizonte.

Im Falle einer geplanten Niederschlagswasserversickerung sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geprüft werden.“

4.6.2 VERSICKERUNG

Gemäß den Aussagen des Baugrundgutachtens ist der Baugrund für eine Versickerung nicht gut geeignet. Aus diesem Grund wird die Versickerung auf den Grundstücken nur für Zuwegungen und Stellflächen vorgeschrieben.

Für die nicht versickerbaren Niederschlagsmengen eine zentrale Rückhaltung als Stauraumkanal in einer Erschließungsstraße empfohlen.

5. GRÜNORDNUNG

Die Belange der Grünordnung wurden im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

Diese sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9 übernommen.

Für den Bereich der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 372/1 wird die Integration eines unbefestigten Bildungsweges vorgeschlagen.

6. STATISTIK / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	Größe in m ²	%
Wohngebiet	11.180	40,1
Mischgebiet	9.048	35,2
Grünflächen	2.590	9,3
Versorgungsflächen	35	0,1
Verkehrsfläche	4.997	18,0
Gesamtfläche	27.850	100,0

Geplante Bebauung:

Anzahl der Baugrundstücke:	28
dav. Wohngebiet	18
Mischgebiet	10

7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN DES BEBAUUNGSPLANES

	Datum
– Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42-06/2018	14.12.2018
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im „Basteianzeiger“ Nr. 2 vom	22.02.2019
– frühzeitige Abfrage der Medienträger	10.12.2018
– frühzeitige Bürgerbeteiligung – Erörterung im Gemeinderat	11.06.2020
a.) Bekanntmachung im „Basteianzeiger“ Nr.	
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	06.07.2020
bis	20.07.2020
– frühzeitige Anhörung TÖB	
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger Beschluss Nr. ...	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Nr.	
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung	
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	
bis	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger Beschluss Nr.	
– Satzungsbeschluss Nr.	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Antrag auf Genehmigung der Satzung beim Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge am	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung	
– Zusammenfassende Erklärung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Mildner
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Schalltechnisches Gutachten ABD 42106-01/18 vom 26.07.2018

