

# Gemeinde Striegistal

## LANDKREIS MITTELSACHSEN

BEBAUUNGSPLAN „Tagespflege“ OT Etzdorf  
(§ 13b BAUGB)



STAND:

Satzung 07/2020 erg.09/2020

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
LEIPZIGER STRASSE 207  
09114 CHEMNITZ

# Gemeinde Striegistal

Bebauungsplan „Tagespflege“ OT Etdorf

Stand: 07/2020 ergänzt 09/2020

Gemeinde: Striegistal

Landkreis: Mittelsachsen

Landesdirektion: Sachsen

Land: Freistaat Sachsen

## Gemeinde Striegistal

Waldheimer Straße 13

09661 Striegistal

E-Mail: [info@striegistal.de](mailto:info@striegistal.de)

Internet: [www.striegistal.de](http://www.striegistal.de)

**Planverfasser:** Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

## Inhaltsverzeichnis der Begründung

<b>1.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
1. 1	Lage und örtliche Situation	4
1. 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1. 3	Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie	6
1. 4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	7
1. 5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	9
1. 6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
1. 7	Plangrundlage	9
1. 8	Verfahren	10
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>14</b>
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	14
3.2	Flächennutzungsplan	17
3.3	Fachplanungen	18
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>19</b>
4.1	Planungsanlass und –erfordernis	19
4.2	Bedarfsbegründung	20
4.3	Planungsalternativen	27
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>29</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	29
5.2	Maß der baulichen Nutzung	30
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Nebenanlagen und Niederschlagswasser	30
5.4	Immissionsschutz	31
5.5	Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
5.6	Verkehrsflächen	32
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
5.8	Flächenbilanz	34
<b>6.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>43</b>
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	43
<b>8.</b>	<b>KOSTENTRAGUNG</b>	<b>49</b>
<b>9.</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>50</b>

Redaktionelle Änderungen sind in *kursiv* geschrieben.

**Anlagen**

- Anlage 1 Bestandserfassung November 2019
- Anlage 2 Erschließungsplanung
- Anlage 3 (kompakt)  
Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl,  
Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau  
Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese  
Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft  
Merkblatt zu rechtlichen Vorgaben, die bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Gehölzbeseitigungen  
Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen  
und die Hinweise zum Bodenschutz
- Anlage 4 Protokoll Objektbegehung zur Untersuchung des Arten- und Biotopschutzes
- Anlage 5 Merkblatt zur Umsetzung der Vorgaben des § 4c BauGB- Überwachung
- Anlage 6 Richtwerte für den Löschwasserbedarf
- Anlage 7 Hinweise zur Stellungnahme der Entsorgungsdienste Kreis Mittelachsen GmbH

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 Lage im Raum.....	4
Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes.....	5
Abbildung 3 Bilder des Plangebietes,, Stand November 2019.....	8
Abbildung 4 Gemeinde Striegistal im Auszug Festlegungskarte- Raumstruktur LEP2013.....	14
Abbildung 5 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 Karte 2- Raumnutzung.....	16
Abbildung 6 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.1 Raumnutzung .....	16
Abbildung 7 Auszug aus dem wirksamen FNP 2005 .....	17
Abbildung 8 Löschwasserbehälter- Parkplatz an der Waldheimer Straße, Zeichnung von Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH (SLG) vom 11.05.2020.....	36

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Striegistal und des Landkreises Mittelsachsen 1990 und von 2013 bis 2018.....	21
Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Striegistal von 2013 bis 2018.....	22
Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2018.....	22
Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis1990-Prognose 2030.....	24
Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2011 bis 2018 .....	26
Tabelle 6 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Satzungsgebiet .....	27

# 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

## 1.1 Lage und örtliche Situation

Die Gemeinde Striegistal, OT Etzdorf liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Mittelsachsen. Nördlich von der Gemeinde Striegistal liegt die Stadt Roßwein, östlich die Kleinstadt Nossen (Landkreis Meißen), südlich die Stadt Hainichen und westlich die Gemeinde Kriebstein. Mit der Staatsstraße S 36 (Nossener Straße) besteht die Anbindung nach Westen an Gemeinde Kriebstein und nach Osten nach Nossen. Weiterhin besteht im Westen über die Bundesstraße B 169 (Döbelner Straße) südlich Anbindung nach Frankenberg und nördlich nach Döbeln. Anbindung an die Autobahn A 4 in Berbersdorf besteht über die Staatsstraße S 34 (Freiberger Straße). Die Gemeinde Striegistal, OT Etzdorf ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

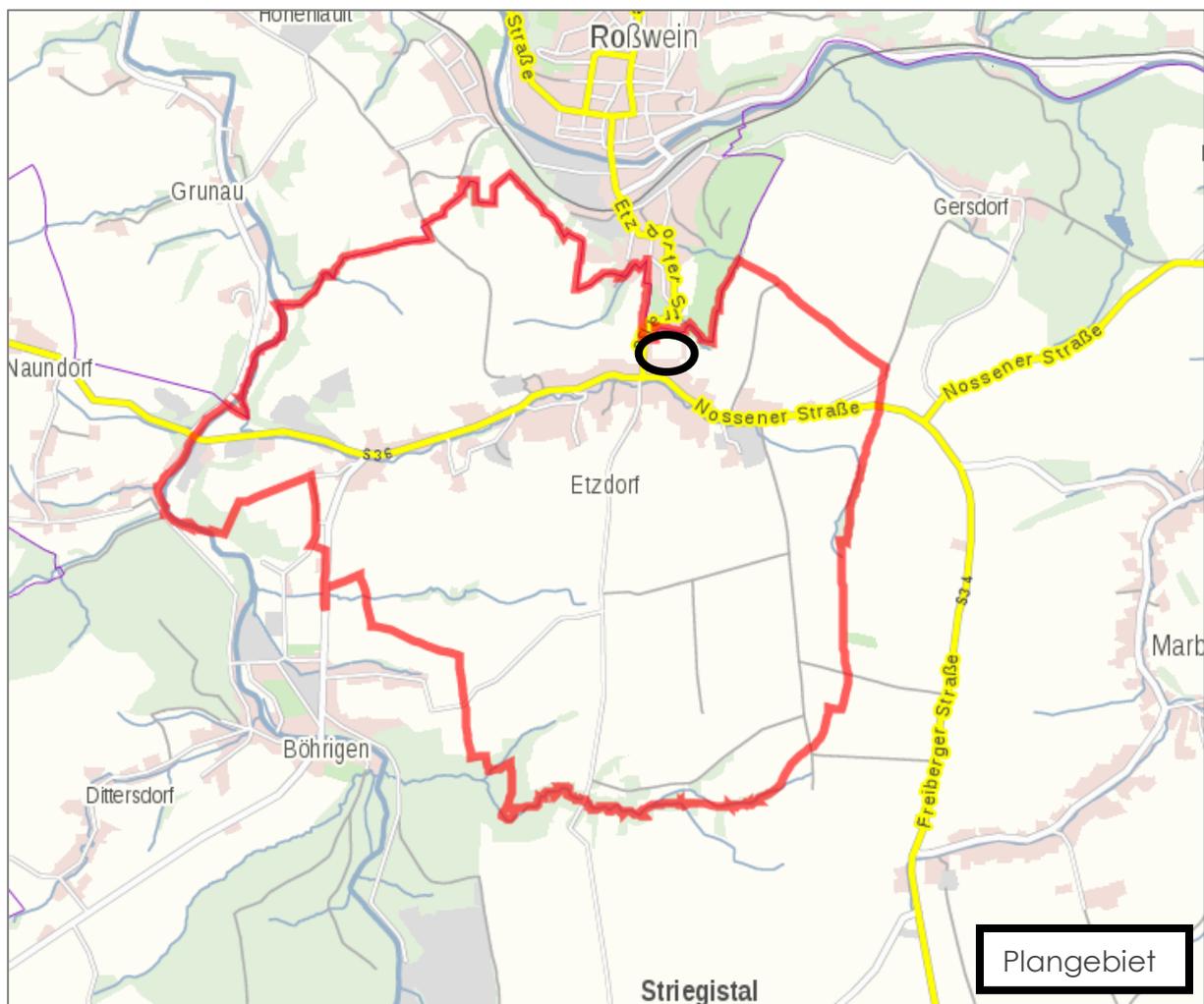


Abbildung 1 Lage im Raum

Gemäß der Gemeindestatistik Striegistal hat die Gemeinde am 30. Juni 2019 4.698 Einwohner, davon 671 Einwohner in Etzdorf. Das Territorium der Gemeinde Striegistal umfasst 14 Ortsteile auf rund 77,23 km<sup>2</sup>. Der Ort Etzdorf schloss sich am 1. Januar 1994 mit fünf weiteren Ortsteilen zur Gemeinde Tiefenbach zusammen, welche im Juli 2008 in die Gemeinde Striegistal eingegliedert wurde.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke (tlw.) 91; 90/3; 90/5; und 96 sowie das Flurstück (vollständig) 92 der Gemarkung Etzdorf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tagespflege OT Etzdorf“ mit einer Größe von 6.905 m<sup>2</sup> befindet sich in der Gemeinde Striegistal, im Ortsteil Etzdorf. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Lehmberg“ sowie über eine neue öffentliche Planstraße.



Abbildung 2 Ausschnitt Lage des Plangebietes

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Geoportal Sachsen 11/2019)

### 1.3 Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie

*Im Plangebiet ist nach Aussagen des Sächsischen Oberbergamtes vom 31.03.2020, nicht auszuschließen, dass es in einem alten Bergbaugebiet liegt und das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen sind. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.*

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz sollte die radiologische Situation im Grundstück vor Baubeginn durch ein kompetentes Ingenieurbüro abgeklärt werden.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

- Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von  $300 \text{ Bq/m}^3$  für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion

und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

*Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen vom 06.04.2020 befindet sich das Plangebiet im Umfeld von archäologischen Kulturdenkmalen, welche nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-45140-01]).*

*Im Falle das archäologische Kulturdenkmale durch das Plangebiet berührt werden sind: „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 sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.“<sup>1</sup>*

*Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.*

#### **1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet ist westlich und südlich von Wohnbebauung umgeben. Das im Flurstück 92 bestehende ehemalige Wohnhaus ist seit vielen Jahren unbewohnt und ist nun eine Brache (siehe dazu Brachenkonzept der Gemeinde Striegistal). Im Rahmen der Erbauung der Tagespflege wird die Brache abgetragen bzw. abgerissen.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird in der folgenden Abbildung 3 dargestellt.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen vom 06.04.2020



Abbildung 3 Bilder des Plangebietes,, Stand November 2019.

Im Plangebiet ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten auszuschließen. Das Plangebiet wird derzeit als Wirtschaftsfläche genutzt. Die lediglich vorzufindende Artenzusammensetzung entspricht einer intensiv genutzten Mähwiese. Der Artenbestand lässt somit keine Einstufung als geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG zu. Eine Biotopkategorie nach § 30 BNatSchG kann nicht zugeordnet werden.

Als Lebensraum für geschützte Tierarten ist die Wiese nur minder geeignet. Auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung und der umliegenden Straßen kann angenommen werden, dass geschützte Tierarten, hier Offenlandbrüter nicht vorzufinden sind.

Die Bestandbäume (Birke, Eiche) sind nicht als Lebensstätten für Fledermäuse geeignet. Es könnte jedoch sein, dass einzelne Fledermausarten, die im Umfeld bekannt sind, die Wiese gelegentlich zur Nahrungssuche befliegen. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass kein essentielles Habitat der Arten auf das sie unbedingt angewiesen sind, darstellt. Für Zauneidechsen-Vorkommen fehlen entscheidende Strukturen – insbesondere Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze. Auch erscheint das Nahrungsspektrum an Insekten stark reduziert.

Für die anderen streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten der Listen [In Sachsen auftretende Vogelarten und fachlichrechtliche Erläuterungen Version 2.0 2017] und [Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (außer Vögel) in Sachsen, Version 2.0 2017] fehlen die Habitatvoraussetzungen und die Abstände/Ruhezonen zur Siedlung. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit

von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

Für das Plangebiet werden allgemeine Hinweise zum Artenschutz Berücksichtigung finden.

*Durch das Büro Dipl.-Ing. Gartenbau Ulrich Bänsch- Kreisnaturschutzbeauftragter wurde am 03.04.2020 eine Objektbegehung zur Untersuchung der Feststellung des Arten- und Biotopschutzes am Standort des Plangebiets vorgenommen. Das Protokoll befindet sich in der Anlage zum Bebauungsplan.*

*Fazit der Begehung: „Bei der Begehung am 03. April 2020 des BV „Tagespflege Etzdorf“ wurden keine Quartiere von geschützten Arten, als auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt. Auch direkte Beeinflussungen von geschützten Biotopen und Landschaftsbestandteilen wurden nicht festgestellt und sind auch nicht zu erwarten.“*

Gehölzfällungen sind, wenn überhaupt notwendig, ab 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die im Plangebiet vorgefundenen Gehölze werden voraussichtlich gefällt. Im östlichen Plangebiet ist für mögliche und zukünftige Artenbestände eine 3 m breite freiwachsende Strauchpflanzung aus gebietsheimischen Arten anzulegen.

## **1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Etzdorf, welcher als eigenständiger Ortsteil nördlich der Gemeinde Striegistal verortet ist. Die umgebende Nutzung ist gegliedert in Wohnnutzung, landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie südlich Nutzung mit einem Kindergarten und dem ehemaligen Bauhof der Gemeinde.

## **1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 91; 90/3; 96 sowie 92 der Gemarkung Etzdorf befinden sich im Besitz der Gemeinde Striegistal. Das Flurstück 90/5 befindet sich im Privatbesitz.

## **1.7 Plangrundlage**

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Striegistal, OT Etzdorf, Stand November 2019.

## 1.8 Verfahren

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,63 ha. Der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird somit unterschritten. Der alleinigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) Rechnung getragen.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt direkt an bereits westlich vorhandene Wohnbebauung sowie im Süden an Fläche für Gemeinbedarf (ehemaliger Bauhof und Kindergarten) an. Somit schließt das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen nach der Gesetzbegründung der Bundesregierung (Drs. 18/10942) sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 29. Oktober 2019 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Striegistal beschlossen. Die einzuhaltende Frist bis zum 31.12.2019 für die förmliche Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurde somit eingehalten.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Dementsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann entweder durch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist oder wahlweise durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sind nicht notwendig. Ebenfalls entfällt die Pflicht zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)

- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** - vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten.

Die Gemeinde Striegistal ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 als Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt. Die nächsten Mittelzentren, die Universitätsstadt Freiberg befinden sich in ca. 15 km und Mittweida ca. 20 km, sowie die Stadt Döbeln mit ca. 23 km Entfernung. Die Stadt Chemnitz als Oberzentrum ist ca. 35 km entfernt. Zudem verläuft durch die Gemeinde die Verbindungs- und Entwicklungsachse, die Autobahn A 4 Chemnitz – Dresden.



Abbildung 4 Gemeinde Striegistal im Auszug Festlegungskarte- Raumstruktur LEP2013

Die Grundsätze (G) nach § 3 Abs.1 Nr.3 ROG sind zu berücksichtigen, die Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB.

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Ziel 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Ziel 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt fußläufig, etwa 1 km vom Ortszentrum Roßwein entfernt, wo sich die nächsten Versorgungseinrichtungen z.B. Supermarkt Penny und Netto sowie Modegeschäfte und weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden.

Die Gemeinde Striegistal, sowie der Ortsteil Etzdorf sind an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO) eingebunden. Die Haltepunkte „Etzdorf Gasthof“ und „Etzdorf Gemeindeverwaltung“ sind dem Plangebiet am nächsten.

Die Buslinien 640 und 695 Richtung Roßwein- Hainichen, Roßwein- Frankenberg, Berbersdorf- Roßwein und Chemnitz- Roßwein fahren täglich im 2h-Takt.

Neue Baugebiete, wie das Planvorhaben, sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Die städtebauliche Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben. Das Plangebiet überschreitet weder vorhandene Siedlungskontexte noch bestehende Zäsuren im Freiraum.

Die Planung wirkt als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §13 b BauGB gerade der Landschaftszersiedelung entgegen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Striegistal ist diese Fläche als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** (in Kraft getreten am 31.07.2008) weist im Plankapitel 2.6 „Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau“ ebenfalls verstärkt auf die Innenentwicklung / Einbeziehung von Flächen der Städte hin. In Karte 1 – Raumstruktur ist die Gemeinde Striegistal im ländlichen Raum angesiedelt. Durch die Gemeinde verläuft die überregionalen Verbindungsachse „mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion“.

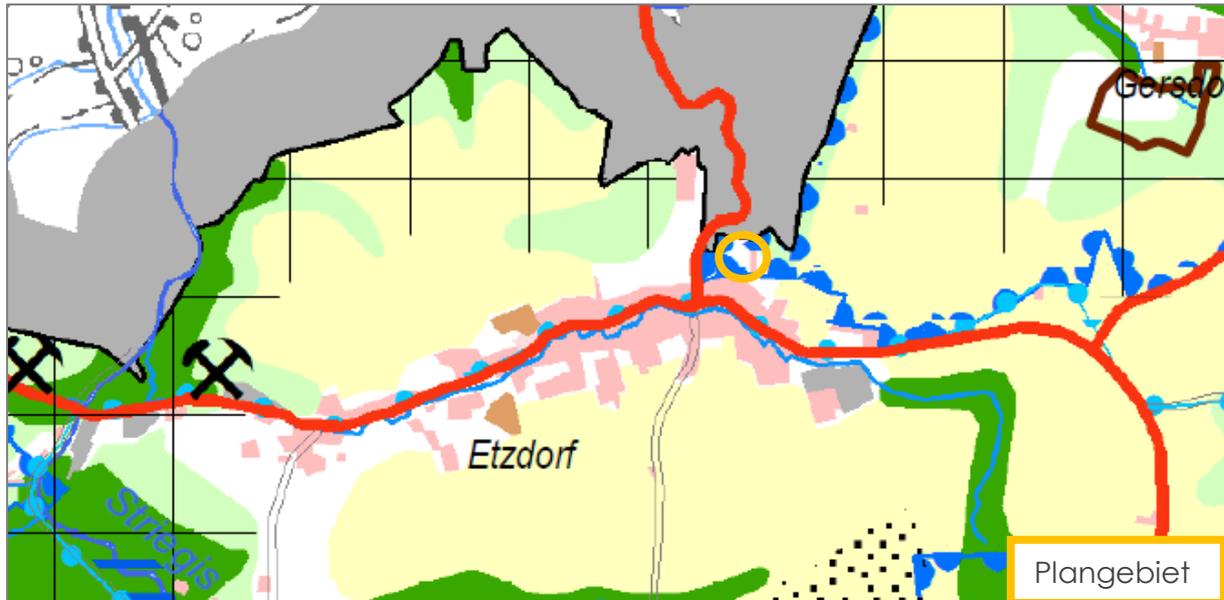


Abbildung 5 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 Karte 2- Raumnutzung

In Karte 2 – Raumnutzung, wird deutlich, dass sich der Geltungsbereich des Plangebietes im Vorranggebiet des Wasserschutzgebietes gem. § 46 SächsWG“ befindet. Nördlich des Plangebietes verläuft der Geltungsbereich des Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge. Südlich des Plangebietes befindet sich Siedlungsfläche.

Entsprechend der Karte 1.1 Raumnutzung liegt das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz als nachrichtliche Übernahme im Wasserschutzgebiet gem. § 46 SächsWG. Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist durchgeführt wurden, eine Abwägung steht noch aus.

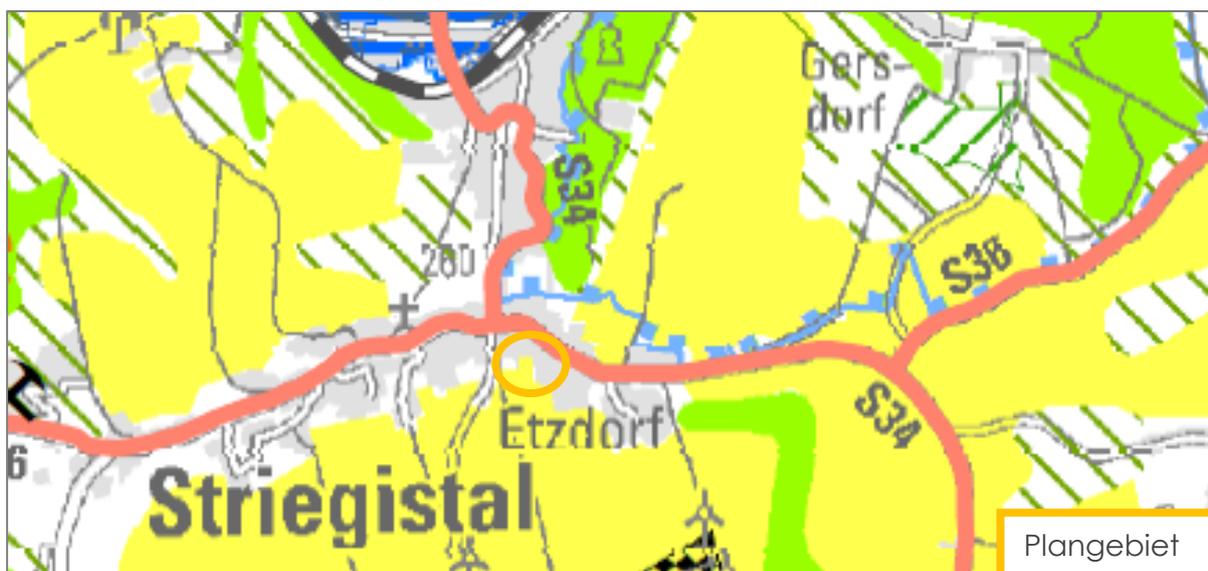


Abbildung 6 Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.1 Raumnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im ehemaligen Trinkwasserschutzgebiet „Adamstollen“. Gemäß der Bekanntmachung im Mittelsachsenkurier vom 19.04.2017 ist das Wasserschutzgebiet zum 20.04.2017 aufgehoben. Es bestehen keine Beschränkungen für das Plangebiet.

Karte E – regionale Schutzgebietskonzeption: Regionale Schutzgebiete (LSG, NSG, Triebischtäler und Klatzschwald-Bohrberg) sind durch die Planung nicht berührt.

**Fazit:** Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch nachfolgende Untersuchungen und daraus abgeleitet Maßnahmen, an diese Erfordernisse angepasst werden. Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung liegt für das Plangebiet ein Erschließungsplan durch die SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH vor.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Striegistal wurde durch das Landratsamt Mittelsachsen am 17. 08.2004 genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 08.10. 2005 in Kraft. Die 1.Änderung des Flächennutzungsplans wurde 2012 und die 2. Änderung 2017 rechtskräftig.



Abbildung 7 Auszug aus dem wirksamen FNP 2005

Im FNP ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. Nr. 2 BauGB sowie als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

befindet sich im ehemaligen Trinkwasserschutzgebiet „Adamstollen“. Gemäß der Bekanntmachung im Mittelsachsenkurier vom 19.04.2017 ist das Wasserschutzgebiet zum 20.04.2017 aufgehoben. Es bestehen keine Beschränkungen für das Plangebiet.

Der B-Plan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt, da er, wie im Flächennutzungsplan deutlich wird, an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und der Geltungsbereich weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt. Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

### **3.3 Fachplanungen**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist die Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl, die Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau, das Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese, das Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft vom LRA Mittelsachsen mit Stand Februar 2015, sowie das Merkblatt zu rechtlichen Vorgaben, die bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Gehölzbeseitigungen vom LRA Mittelsachsen mit Stand März 2015 zu beachten.

Zudem sind die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen und die Hinweise zum Bodenschutz zu beachten (siehe Anlage).

## 4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Planungsanlass und –erfordernis

Mit dem Bebauungsplan „Tagespflege Etzdorf“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit maximal 3 Vollgeschossen geschaffen werden. Das Nutzungskonzept sieht die Errichtung:

- einer Tagespflegeeinrichtung vor als betreutes Wohnen (mit 20 Plätzen)
- 5 einzelne Singlewohnungen sowie
- das Büro des Pflegedienstes Kiesel GbR vor.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tagespflege Etzdorf“ ist die Absicht der Gemeinde Striegistal, die Deckung des bestehenden Bedarfs an altersgerechten Tages- und Pflegeplätzen für Senioren und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, durch die Errichtung einer Tagespflege zu sichern. Bisher gibt es in der Gemeinde Striegistal ein Behindertenwohnheim in Gersdorf. Bislang gibt es noch keine Einrichtung für eine Tagespflege. Für den Ortsteil Etzdorf ist an der Straße „Am Lehmberg“ eine Tagespflegeeinrichtung vorgesehen. *Nur an dieser Stelle kann die Gemeinde als Eigentümer über Land verfügen, alle anderen eventuell vorhandenen Flächen sind entweder in Privatbesitz oder stehen wegen Fördermittelbindungsfristen (entsprechend Prüfung durch das Sächsische Staatsministerium des Innern vom 15.02.2019) nicht zur Verfügung oder sind bebaut.*

Für das Plangebiet hat die Vorhabenträgerin „Pflegedienst Romy Kiesel GbR“ konkrete Vorstellungen. Die Tagespflegeeinrichtung soll als Mehrfamilienhaus erbaut werden. Auf dem Plangebiet sind Flächen zur Ver- und Entsorgung sowie Parkstellflächen vorzusehen.

Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung der Gemeinde dar. Insbesondere bauwilligen Ortsansässigen, hier der Pflegedienstes Kiesel GbR sollen nach Möglichkeit auf eigenen oder sonstigen Grundstücken bzw. auf kleinteiligen Flächen entsprechende Baulandangebote unterbreitet werden können. Das Einräumen derartiger Standorte für Wohnbauzwecke (Tagespflege mit 20 Wohnplätzen und 5 Singlewohnungen) soll einerseits die erforderliche bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde planerisch vorbereiten und gewährleisten andererseits dazu beitragen, der Abwanderung ein Stück weit entgegen wirken zu können.

Das im Flurstück 92 bestehende ehemalige Wohnhaus ist seit vielen Jahren unbewohnt und ist nun eine Brache (siehe dazu Brachenkonzept der Gemeinde Striegistal). Im Rahmen der Erbauung der Tagespflege wird die Brache abgetragen bzw. abgerissen. Gemäß § 13b BauGB ist es möglich, bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet ist, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufzustellen. Das Verfahren kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Mit dieser Novelle des BauGB ist es den Städten und Gemeinden möglich, ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau zu beplanen. Für die zu beplanende Fläche sind die Voraussetzungen nach § 13b BauGB erfüllt, der Geltungsbereich des Plangebietes schließt an bebaute Flächen an, die Fläche soll als Wohnbaufläche genutzt werden.

#### **4.2 Bedarfsbegründung**

Die Anzahl der Pflegebedürftigen in Sachsen wird laut Prognose des Statistischen Bundesamtes, welche sich auf Daten von 2017 stützt, um ein Fünftel ansteigen.

In der Leipziger Volkszeitung (LVZ) vom 09.01.2020 wird klargestellt, dass Ende 2017 ca. 205 000 Personen pflegebedürftig waren und 2030 bis zu 242 000 Personen sein werden.<sup>2</sup>

Die Gemeinde und der Bauherr Pflegedienst Kiesel GbR werden ein Angebot schaffen, wo Menschen aus der Gemeinde und Umgebung einen Tagespflegplatz oder eine Singlewohnung erhalten können.

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Die Gemeinde Striegistal verzeichnet seit 1990, ebenso wie der Landkreis Mittelsachsen, einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Die Entwicklung der Bevölkerung im Jahr 1990 sowie von 2013 bis 2018 wird in der folgenden Tabelle 1 dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Etzdorf, in welchem sich das Plangebiet befindet, erst im Juli 2008 durch die Zusammenlegung von Striegistal und

---

<sup>2</sup> LVZ 09.01.2020 „Anzahl der zu Pflegenden steigt weiter“, Kamenz.

Tiefenbach, in die Gemeinde Striegistal eingemeindet wurde. Aus diesem Grund wird die Bevölkerungsentwicklung aus den letzten 6 Jahren in diesem Zeitraum dargestellt. Es wird deutlich, dass die Gemeinde Striegistal einen prozentual höheren Bevölkerungsverlust als der Landkreis Mittelsachsen aufweist.

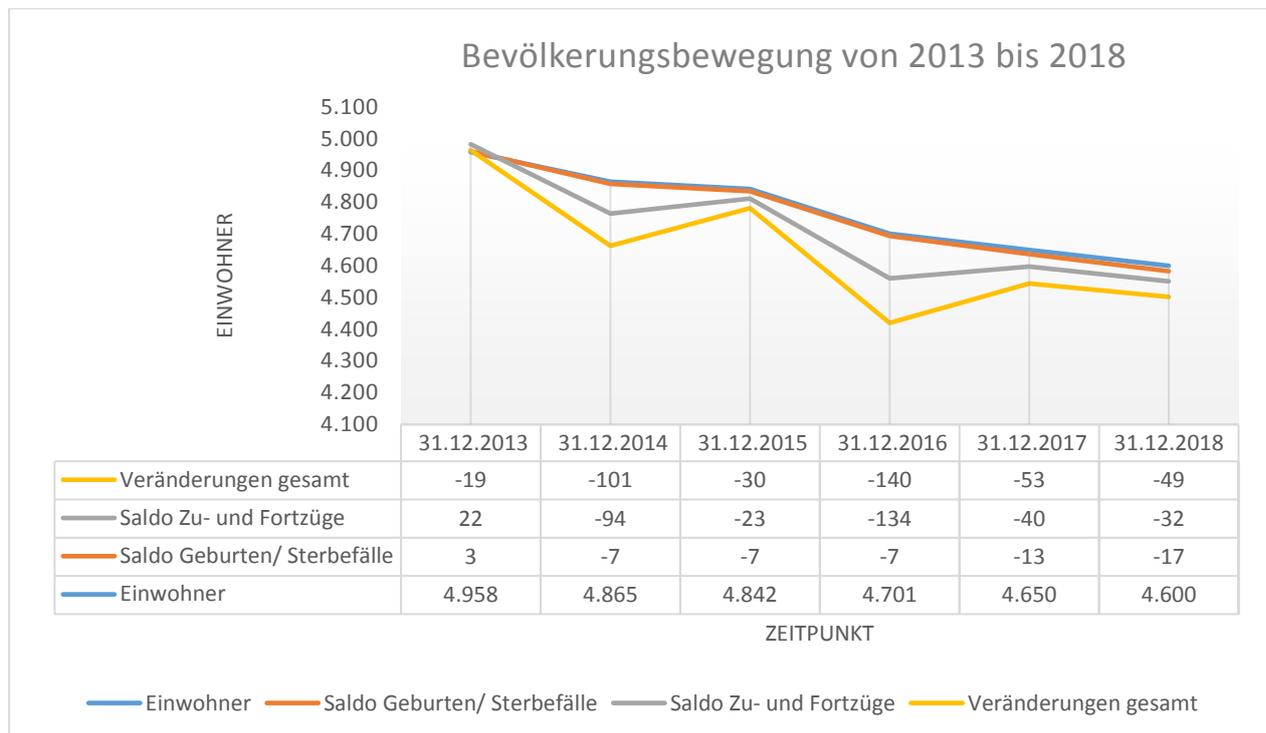
Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Striegistal und des Landkreises Mittelsachsen 1990 und von 2013 bis 2018

	<b>Gemeinde Striegistal</b>		<b>LK Mittelsachsen</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Veränderung zu 1990 in %</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Veränderung zu 1990 in %</b>
<b>1990</b>	6.170	100	395.731	100
<b>2013</b>	4.958	-19,65	314.591	-20,51
<b>2014</b>	4.865	-21,20	312.711	-20,98
<b>2015</b>	4.842	-21,53	312.450	-21,05
<b>2016</b>	4.701	-23,81	310.505	-21,63
<b>2017</b>	4.650	-24,64	308.153	-22,14
<b>2018</b>	4.600	-25,45	306.185	-22,63

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Bevölkerungsbewegungen in der Gemeinde Striegistal werden in der folgenden Tabelle 2 „Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Striegistal von 2013 bis 2018“ dargestellt. Dabei wird deutlich, dass im Betrachtungszeitraum seit 2013 das Saldo der Zu- und Fortzüge stetig fällt, da die Fortzüge in die Gemeinde Striegistal überwogen. Die Ausweisung von Bauland ist somit auch zur Reduzierung der Wanderungsverluste notwendig. Auf Grund der Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnens in Form einer Tagespflege in Striegistal und der älterwerdenden Bevölkerung (+65), sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1,2 und 3 BauGB, gerecht zu werden.

Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Striegistal von 2013 bis 2018



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In der Altersgruppe der unter 15-Jährigen liegen die Gemeinde und der Landkreis im prozentualen Anteil gleich auf. In der Altersgruppe von 15-65 Jahren liegt der prozentuale Anteil der Gemeinde Striegistal mit 63,2 Prozent höher gegenüber dem des Landkreises Mittelsachsen mit 59,31 Prozent. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren liegt etwa 4 Prozent unter dem des Landkreises Mittelsachsen. Besonders der hohe Anteil der älteren Menschen ist für die zukünftige Entwicklung des Landkreises zu beachten. Ein leichter Zuwachs von jungen Menschen und Familien ist zu verzeichnen. Eine tabellarische Auflistung der Altersgruppen der Bevölkerung sowie der prozentuale Anteil wird in der folgenden Tabelle 3 gegeben.

Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2018

	Gemeinde Striegistal			Landkreis Mittelsachsen		
	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
<b>EW</b>	591	2.907	1.102	38.740	181.608	85.837
<b>in %</b>	12,85	63,2	23,95	12,65	59,31	28,04

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

## **Bevölkerungsprognose bis 2030**

Die Gemeinde Striegistal hat zum Zeitpunkt des 31.12.2018 weniger als 5000 Einwohner. Damit unterschreitet sie die Grenze für eine Veröffentlichung von Vorausberechnungsdaten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsberechnung.

### Kernaussagen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen:

#### **Langsamer Bevölkerungsrückgang**

Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen verläuft langsamer als in den vorherigen Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen. Der Bevölkerungsrückgang und die damit verbundene Alterung der Bevölkerung werden weiter anhalten.

#### **Effekte der Zuwanderung**

Die Auswirkungen der Zuwanderung auf die Bevölkerungsentwicklung sind schwer einzuschätzen. Das Statistische Landesamt hat in Variante 1 den Zuzug aus dem Ausland mit besonderen Annahmen berücksichtigt. Zu- und Fortzüge zwischen den Gemeinden in Sachsen verlaufen alters- und geschlechtsspezifisch sowie räumlich selektiv. Grundsätzlich konzentriert sich die Abwanderung stärker in den jüngeren Altersgruppen. Es wandern mehr Frauen als Männer ab. Der Wegzug fokussiert sich regional auf ländliche und strukturschwache Regionen.

#### **Steigendes Durchschnittsalter und Veränderung in den Altersgruppen in Sachsen**

Der Bevölkerungsrückgang wird von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet. Das Durchschnittsalter steigt von 46,7 Jahren im Jahr 2014 bis auf 47,6 Jahre beziehungsweise 48,1 Jahre im Jahr 2030. Ende 2014 waren rund 16 Prozent der Bevölkerung jünger als 20 Jahre. Es lebten rund 646.000 Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren Ende 2014 in Sachsen. Bis 2030 wird es voraussichtlich einen Anstieg um 3 bis 10 Prozent in dieser Altersgruppe geben.

Die Altersgruppe 20 bis unter 65 Jahren stellt mit rund 2,4 Mio. Personen rund 59 Prozent der Bevölkerung. Ende 2030 werden in dieser Altersgruppe bis zu 392.000 Personen weniger in Sachsen leben. Dies entspricht einem Rückgang um 16 Prozent, wodurch der Anteil an der Gesamtbevölkerung auf rund 52 Prozent sinkt. Ein Viertel der sächsischen Bevölkerung war 65 Jahre und älter. Bis 2030 wird diese Altersgruppe um rund 176.000 Personen auf rund 1,2 Mio. Menschen steigen. Dies entspricht einem Zuwachs um mehr als 17 Prozent. Der Anteil der Über-65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird um 5 Prozentpunkte auf 31 Prozent steigen.

Grundsätzlich gibt es den stärksten Bevölkerungsrückgang zwischen 8 und 13 Prozent bei Gemeinden bis 5.000 Einwohnern. Gemeinden mit 5.000 bis unter 15.000 Einwohnern verlieren zwischen 7 und 12 Prozent Einwohner. Bei Gemeinden mit 15.000 bis 25.000 Einwohnern wird es einen Rückgang zwischen 6 bis 11 Prozent geben.

Auf Grund fehlender Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde Striegistal, werden daher Angaben der Vorausberechnung für den Landkreis Mittelsachsen, als Basis über die zukünftige Entwicklung verwendet.

Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis1990-Prognose 2030

Jahr	Gemeinde Striegistal		Landkreis Mittelsachsen	
	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %
1990	6.170	100	395.731	100
2011	4.955	-19,70	320.062	-19,13
2013	4.958	-19,65	314.591	-20,51
2014	4.865	-21,20	312.711	-20,98
2015	4.842	-21,53	312.450	-21,05
2016	4.701	-23,81	310.505	-21,63
2017	4.650	-24,64	308.153	-22,14
2018	4.600	-25,45	306.185	-22,63
<b>2025</b>	4.450*	-27,88	301.800**	-23,74
<b>2030</b>	4.300*	-30,31	288.600**	-27,07

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

\*1 eigene Vorausberechnung

\*\*2 Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

Für den Landkreis Mittelsachsen wird in Variante 1 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 27,07 % im Vergleich zu 1990 angenommen. Auf Grund der Nachfrage nach altersgerechten Wohnraum, sieht sich die Gemeinde Striegistal in der Pflicht, den Bedürfnissen der (zuziehenden) Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB, gerecht zu werden. Daher wird für die Gemeinde Striegistal im Zeitraum von 2011 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 10,61% angesetzt. In Striegistal würden dann etwa 4.300 Einwohner leben. Die Rechengrundlage bildet die oben aufgeführte Tabelle 4.

## **Wohnungsbedarf**

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

### **Bevölkerung**

Der Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern liegt bei ca. 7,6 % (2015 – 2030). Die abnehmende Bevölkerung, meist in Kleinstädten und im ländlichen Raum, wird weiter zunehmen, wohingegen die Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten stattfindet. Dies ist auf verstärkte Zuwanderung sowie stärkere räumliche Konzentration in verdichtete/ verstädterte Räume zurückzuführen.

### **Private Haushalte**

Die Zahl der Haushalte wird langfristig insgesamt abnehmen. Der Trend bleibt und geht weiter zu kleineren Haushalten für „junge“ und „alte“ Haushalte. Die Zahl der großen Haushalte wird weiter abnehmen.

### **Wohnungsmarkt**

Die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland beträgt derzeit ca. 43m<sup>2</sup> (Quelle aus ZENSUS 2011). Die Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte der neuen Bundesländer beträgt ca. 47m<sup>2</sup> und die Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte der neuen Bundesländer liegt bei ca. 38m<sup>2</sup>. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen durch kleinere Haushalte hat besonders durch die Haushalte der über 60-Jährigen zugenommen. Dies hängt mit der natürlichen Bevölkerungswanderung und dem Bevölkerungsrückgang bzw. Zugang zusammen, wie der Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners.

### **Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)**

Ein erhöhter Wohnflächenkonsum und die Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab. Die

Bedarfsgrößen liegen bei ca. 140 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus und ca. 80 m<sup>2</sup> für Geschosswohnungsbau. Eine Zunahme der Eigentümerquote gemäß dem Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen ist zu verzeichnen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche von Eigentümerhaushalte wird auf ca. 49 m<sup>2</sup> bis 2030 ansteigen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte wird auf ca. 41 m<sup>2</sup> bis 2030 ansteigen. Eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen im Sektor Ein- und Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhausbau liegt in Städten am höchsten.

Wie in der folgenden Tabelle 5 ersichtlich wird, ist seit 2008 die Anzahl der Baufertigstellungen stabil und insbesondere in den vergangenen Jahren auf bis zu 10 angestiegen (Jahr 2014). Dabei wurden in den letzten Jahren überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten errichtet.

Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2011 bis 2018

	<b>Baufertigstellungen</b>								
<b>Zeitraum</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Σ</b>
<b>Gebäude insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>41</b>
neue Nicht-wohngebäude	2	-	2	6	-	1	7	1	
neue Wohngebäude	5	1	1	4	2	3	1	5	
<b>darunter neue Wohnungen in Wohn- und Nicht-wohngebäuden</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>31</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistik Sachsen

Bei anhaltendem Wunsch nach Wohneigentumsbildung, kann mit einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 5 Eigenheimen im gesamten Gemeindegebiet gerechnet werden, wobei starke jährliche Schwankungen gerade bei kleinen Zahlen nicht ungewöhnlich sind. Trotz sinkender Bevölkerungszahl und der älter werdenden Bevölkerung besteht ein Bedarf an geeigneten Wohnstandorten-Tagespflegeeinrichtungen oder betreutes Wohnen. Die momentan niedrigen Zinsen sorgen in ganz Deutschland für einen Bauboom. Dies wird auch in der Gemeinde Striegistal durch die leicht ansteigende Zahl von neuen Wohngebäuden deutlich.

In der Gemeinde Striegistal kann von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Der

Wunsch nach einem Eigenheim oder einem Wohnstandort, hier für die Tagespflege, ist in den Fällen avisierteter Wohneigentumsbildung immer noch stark ausgeprägt.

Folgende Reserven für Wohnbauvorhaben bestehen derzeit in Bebauungsplangebieten der Gemeinde Striegistal bzw. werden als real am Markt verfügbare Baulücken angegeben.

Tabelle 6 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Satzungsgebiet

<b>Bebauungspläne</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Verfügbare Reserven (Parzellen)</b>
VEP Wohnbebauung Feldstrasse, Böhringen (Rechtskräftig 1999)	k.A.	Keine Reserven
VEP Wohngeb. An den zwei Teichen, Arnsdorf (Rechtskräftig 1995)	k.A.	Keine Reserven

Quelle: Gemeindeverwaltung (Stand 01/2020)

Wie aus der vorhergehenden Tabelle 6 deutlich wird, sind in den beiden Bebauungsplangebieten keine Wohnbaulandreserven zur Verfügung, da diese Baugebiete voll ausgeschöpft sind.

Die Gemeinde Striegistal kann somit den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere im Ortsteil Etdorf, voraussichtlich nicht langfristig decken und damit ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nicht nachkommen. Um den bestehenden Baubedarf / der Nachfrage zu befriedigen und für Bauwillige, die nicht über eigene Grundstücke verfügen, Bauland anbieten zu können, benötigt die Gemeinde daher kurzfristig die Ausweisung von neuen Baugebieten.

### **4.3 Planungsalternativen**

Die Gemeinde verfügt über die Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern. Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine Standortalternativenprüfung anhand von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Aussagen und Standortkenntnissen vorgenommen. Die Gemeinde verfügt über keine Baulücken (welche im Besitz der Gemeinde sind) oder Reserven aus Bebauungsplänen. Das Grundstück eignet sich auf Grund seiner Größe und Lage im Ortsteil Etdorf sehr gut. Im Rahmen des Gebäudeabbruchs im Flurstück 92, wird das Pangebiet für das Vorhaben einer

Tagespflege mit Möglichkeit des An- und Abfahrens für Anwohner und Mitarbeiter sowie einer landschaftsprägenden Außenanlage zu einem Pilotprojekt.

Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung der Gemeinde Striegistal dar. Insbesondere bauwilligen Ortsansässigen sollen nach Möglichkeit auf eigenen oder sonstigen Grundstücken bzw. auf kleinteiligen Flächen entsprechende Baulandangebote unterbreitet werden können. Der Pflegedienst Kiesl GbR kommt aus dem Ortsteil Etzdorf. Das Einräumen derartiger Standorte für Wohnbauzwecke, hier als Tagespflegeplätze und Einzelwohnungen (Singlewohnungen) soll einerseits die erforderliche bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Striegistal planerisch vorbereiten bzw. gewährleisten und andererseits dazu beitragen, für die älter werdende Bevölkerung eine Pflegeeinrichtung vor Ort zu schaffen. Diese Zielorientierung ist erklärter politischer Wille der Gemeinde Striegistal und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umzusetzen.

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind im weiteren Umfeld des Standortes vorhanden. Von daher besteht kein Grund, diese Nutzungen bei der künftigen Entwicklung des Wohngebietes grundsätzlich auszuschließen.

Entsprechend § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Die Kommune möchte insbesondere Wohnraum schaffen, um für die älter werdende Bevölkerung der Gemeinde und Umgebung die Möglichkeit zu geben, in ihrem Heimatort mit dem Bau einer Tagespflegeeinrichtung bleiben zu können. Daher werden nicht störende Handwerksbetriebe als Nutzung ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind im weiteren Wohnumfeld vorhanden, sodass diese nicht Teil des Plangebietes werden sollen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Derartige Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich

geprägten Umgebung zu Lärmbelästigung führen kann und für den vorhandenen Straßenraum nicht ausgelegt ist.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend § 17 BauNVO wird für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung in den allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

In dem Baugebiet erfolgt gemäß § 17 BauNVO eine Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6, weil hier aufgrund der festgesetzten Geschossanzahl von max. 3 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist. Zudem wäre die mögliche Obergrenze von 1,2 für die GFZ nach BauNVO städtebaulich strukturell eher in kompakt bebauten innerstädtischen Bereichen relevant und nicht in der hier vorliegenden Ortsrandlage.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO). Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist ebenfalls zwei- bis dreigeschossig, so dass sich die bis dreigeschossigen Gebäude entsprechend Festsetzung gut in das Ortsbild einfügen.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Nebenanlagen und Niederschlagswasser**

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine, der örtlichen Situation angepasste lockere Bebauung entstehen. Im gesamten Baugebiet sind Einzelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass das Gebäude der Tagespflegeeinrichtung eine ausreichende Flexibilität für den späteren Bauherren gewährleistet, an welcher Stelle das Gebäude platziert wird. Weiterhin wird gewährleistet, dass zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine Begrünung des Raumes und zur landwirtschaftlichen Fläche ein Anpflanzfläche erfolgt.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich für die Stellplätze zulässig.

Das anfallende Regenwasser darf nur über eine Rückhalteanlage, gedrosselt auf 10 l/s, dem öffentlichen Kanal zugeführt werden (weitere Erläuterungen siehe dazu Punkt 6. Stadttechnische Erschließung- Abwasserentsorgung).

#### **5.4 Immissionsschutz**

Nach § 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

55 dB (A) tags,

35 dB (A)<sup>1</sup> bzw. 45 dB (A)<sup>2</sup> nachts

1 Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm    2 Verkehrslärm

Die an das Plangebiet angrenzende Straße „Am Lehmberg“ ist eine Wohnstraße mit nicht erheblichem Verkehrsaufkommen. Ebenso wie alle übrigen Anlieger tragen auch die Nutzer der Kindertagesstätte „Max und Moritz“ zur relevanten Lärmquelle bei. Dieser übersteigt jedoch im Bereich des Plangebietes i.d.R. nicht das für das betreffende Siedlungsgebiet typische Maß. Der Schwerpunkt des An- und Abfahrtverkehrs der Kindertagesstätten (Kita, Krippe) zum Bringen und Abholen der Kinder fällt in die Hauptverkehrszeiten, welcher durch die Nossener Straße getragen wird. Deshalb verursacht der An- und Abfahrtverkehr der Kindertagesstätten (Kita, Hort) keine herausragenden Lärmereignisse in Bezug auf die Gesamtsituation im Planbereich.

#### **5.5 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Grundstück sind je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste C oder 5 Sträucher

der Artenliste B zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist dabei anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Gehölzfällungen sind, wenn überhaupt notwendig, ab 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine freiwachsende Strauchpflanzung aus gebietsheimischen Arten (empfohlene Artenliste B) anzulegen. Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen. Die Fertigstellung der Gehölzpflanzung ist der Gemeinde Striegistal anzuzeigen.

*Konkret geplante Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich sind durch den jeweiligen Bauherrn im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren anhand eines Pflanzplans mit den zuständigen Behörden abzustimmen und im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn vertraglich zu sichern (siehe dazu Stellungnahme LRA vom 23.04.2020). Die Gemeinde Striegistal nimmt ihre Kontrollfunktion zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wahr. Die Festlegung der jeweiligen Maßnahmen trifft die Gemeinde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit den Bauherren. Im Baugenehmigungsverfahren sind durch den Bauherrn Planungen zu den Pflanzmaßnahmen vorzulegen. Die Kontrolle erfolgt in regelmäßigen, von der Gemeinde festgesetzten Abständen. Der Hinweis über das Merkblatt § 4c BauGB wird in die Anlage des Bebauungsplanes angehängt.*

## **5.6 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Am Lehmberg“ erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche, ab Parkplatz bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird neu erschlossen. Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr sollten im Geltungsbereich, innerhalb der Baugrenze, ungehindert das Gebäude erreichen können.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen,

ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurde die nähere Umgebung als Maßstab herangezogen. Das planerische Zurückhaltungsgebot soll eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen soll im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen und Wegen dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten. Sowohl öffentliche als auch private Stellplätze und Wege innerhalb und außerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Zudem sollen Bauleitpläne „eine menschenwürdige Umwelt (..) sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen (..) schützen und (..) entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Insbesondere kleine Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt sowie das Stadtklima. Im Gegensatz zu Kies- und Steinflächen speichern Grünflächen nicht so viel Wärme und heizen sich deshalb nicht stark auf und liefern zusätzlich saubere Luft. Für das Plangebiet wird deshalb im Hinblick auf den lokalen Klimaschutz die Festsetzung getroffen, Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zu begrünen und eine Gestaltung mit Schotter, Split, Kies oder anderen Steinmaterialien auszuschließen. Wobei Stellplatz-, Carport-, und Garagenzufahrten sowie Hauszugangswege eine Ausnahme bilden.

Das Plangebiet ist geeignet zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeerzeugung und die Gewinnung von elektrischem Strom. Dazu können die Dachflächen mit PV-Anlagen bestückt werden. Das wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen und ist daher zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder die sonstige Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen (z.B. Zisterne für Gartenbewässerung) ist grundsätzlich möglich. Ebenso können Dachbegrünungen vorgesehen werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen, jedoch sind auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung zulässig. Standortkonkrete, klimarelevante Maßnahmen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Eine zentrale Versorgung mit Wärmeenergie aus BHKW ist dagegen kaum realisierbar, weil die umliegenden Gebäude bereits über eigene Heizungsanlagen verfügen. Der Einsatz von BHKW für ein einzelnes Gebäude ist im konkreten Fall in der Baugenehmigung zu prüfen.

## 5.8 Flächenbilanz

Im Folgenden wird die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Tagespflege, OT Etdorf dargestellt.

<b><u>Gesamtfläche</u></b>	<b>6.902 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA	5.375 m <sup>2</sup>
darunter:    Baugrenze	3.643 m <sup>2</sup>
Anpflanzfläche	154 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	642 m <sup>2</sup>
Privater Parkplatz	1.009 m <sup>2</sup>

Innerhalb des Baugebietes ist die Einordnung von einem Gebäude vorgesehen.

## 6. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Lehmberg“ sowie der geplanten Planstraße.

Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum. Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Kommunale Wasserver- und Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland (ZWA) mit Sitz in Hainichen und die Abwasserentsorgung wird durch den Abwasserzweckverband Obere Freiburger Mulde (OFM), mit Sitz in Roßwein, betrieben. Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Der zuständige Gasversorger der Region ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (Mitnetz Gas). Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals.

Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

### Trink- und Löschwasserversorgung

Der zuständigen Versorger für die Trinkwasserbereitstellung für das Plangebiet ist der Zweckverband kommunale Wasserver- und Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland mit Sitz in Hainichen.

Eine Trinkwasserversorgungsleitung 125 PEHD quert die Straße „Am Lehmberg“ und den westlichen Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.

Gemäß Aussage des Erschließungsplaners SLG, schließt die Leitung an die in der südlich des Allgemeinen Wohngebietes vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung 110 PEHD in der öffentlichen Verkehrsfläche an. Von der Versorgungsleitung 125 PEHD zweigen Hausanschlussleitungen 50 PEHD für die Wohnhäuser „Am Lehmberg“ Nr. 6, 7 und 8 ab. Vom Bestand kann problemlos eine Trinkwasserleitung zur im Allgemeinen Wohngebiet geplanten Bausubstanz auf Antrag beim Versorgungsunternehmen verlegt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im ehemaligen Trinkwasserschutzgebiet „Adamstollen“. Gemäß der Bekanntmachung im Mittelsachsenkurier vom 19.04.2017 ist das Wasserschutzgebiet zum 20.04.2017 aufgehoben. Es bestehen keine Beschränkungen für das Plangebiet.

Dennoch sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Falls zutreffend,

sind vorhandene Trinkwasserleitungen zu erhalten und zu schützen. Jegliche Beschädigungen sind auszuschließen.

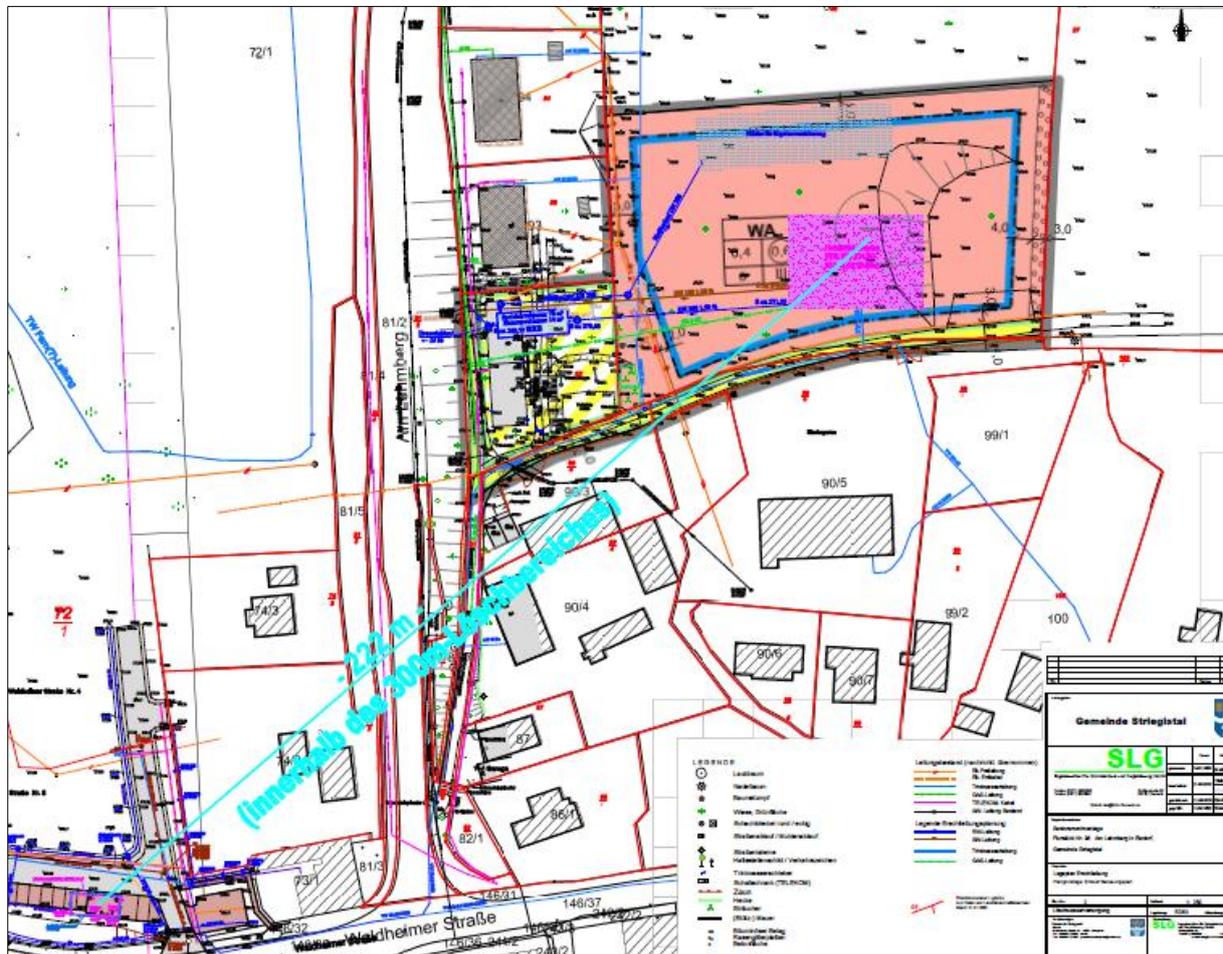


Abbildung 8 Löschwasserbehälter- Parkplatz an der Waldheimer Straße, Zeichnung von Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH (SLG) vom 11.05.2020.

Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Ein geeigneter Löschwasserbehälter mit einem Speichervolumen von  $94 \text{ m}^3$  befindet sich auf dem Parkplatz an der S 36, Kreuzung der S 34 und S 36 (in der obigen Abbildung als Türkise Linie dargestellt). Somit hat die Gemeinde Striegistal die Nachweispflicht gem. SächsBBRKG und VwVSächsBO, zur Bereitstellung von Löschwasser, erbracht. Die Gemeinde Striegistal stimmt sich mit der Feuerwehr ab, dass die Zisterne ständig erreichbar ist und über eine feuerwehrgängige und im Winter frostfreie Saugstelle verfügt und ganzjährig genutzt werden kann.

## Abwasserentsorgung

Der zuständige Abwasserzweckverband ist der Abwasserzweckverband Obere Freiburger Mulde (OFM), mit Sitz in Roßwein.

Die innere Erschließung Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung im Wohngebiet ist fachlich und planerisch mit dem OFM abzustimmen. Das notwendige Erschließungsprojekt ist dann Grundlage für den Abschluss des Erschließungsträgervertrages. Eine notwendige Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung 10 l/s muss über eine Rückhalteanlage gesichert werden.

Für die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung liegt für das Plangebiet ein Erschließungsplan durch die SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH vor.

„Hinsichtlich des Niederschlagswasseranfalles ist zunächst eine differenzierte Flächenermittlung nach Arbeitsblatt DWA-M 153 für den Bebauungsplan durchgeführt worden. Die Berechnung des Abflusses von befestigten Flächen führte für die angeschlossenen Teilflächen und dem mittleren Abflussbeiwert nach Tabelle 2 im o. g. Arbeitsblatt zur maßgebenden undurchlässigen Fläche  $A_u$  in Höhe von 3.182,70 m<sup>2</sup>

Gemäß ATV A 118 wurde der Schmutzwasseranfall wie folgt ermittelt:  $5 \text{ l}/(\text{s} \cdot 1.000 \text{ E}) \cdot 45 \text{ E} = 0,225 \text{ l/s}$  zuzüglich 100 % Fremdwasser =  $0,45 \text{ l/s}$ .“<sup>3</sup>

„Die anzusetzenden Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2010 R für Etzdorf (SN) – Anlage 2 führen bei einer Dauerstufe von 15 Minuten und einem gewählten Wiederkehrintervall von 5 Jahren (199,2 l/s) zu einer Regenspende in Höhe von  $3.182,7 \text{ m}^2 \cdot 199,2 \text{ l/s} = 63,40 \text{ l/s}$ . Das zuständige Abwasserentsorgungsunternehmen OFM Abwasserentsorgung GmbH Roßwein hat mit E-Mail vom 09.01.2020 den gewählten Berechnungsansätzen sowie einem Spitzenabfluss von 10 l/s in die öffentliche Kanalisation zugestimmt.“<sup>4</sup>

Die Einspeisung des Schmutzwassers kann laut Aussage der OFM in den Schacht 2.1.26.045 „Am Lehmberg“ erfolgen. Zur Niederschlagswasserableitung können die „Uraltleitungen“ in der Straße Am Lehmberg nicht genutzt werden. Ein Anschluss an

---

<sup>3</sup> Konzept der Erschließung des Standortes, SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH Chemnitz 01/2020

<sup>4</sup> Konzept der Erschließung des Standortes, SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH Chemnitz 01/2020

die SW-Leitung wäre grundsätzlich möglich, jedoch nur bei Einhaltung des Spitzenablaufwertes von ca. 10 l/s.

„Auf der Grundlage der Bemessungsansätze und einem Drosselabfluss von 10 l/s wurde nach DWA-A 117 ein erforderliches Speichervolumen in Höhe von 70 m<sup>3</sup> ermittelt (Anlage 4). Nach DWA-M 153 kann lediglich auf eine Rückhaltung verzichtet werden, wenn das Niederschlagswasser in einen Teich bzw. Fluss eingeleitet werden kann bzw. das ermittelte Gesamtspeichervolumen kleiner als 14 m<sup>3</sup> ist.“<sup>5</sup>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückgehalten werden. Dazu ist nördlich der Stellflächen (privater Parkplatz) ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Rückhaltespeichervolumen von mindestens 70 m<sup>3</sup> (Zisternenvolumen 14m<sup>3</sup>) herzustellen.

Das überschüssig anfallende Oberflächenwasser soll über das vorhandene Leitungssysteme in den Parallelweg der Straße „Am Lehmberg“ gesichert eingespeist werden. Die Notentlastung mittels Rigolenversickerung erfolgt über den Notüberlauf DN 300<sup>6</sup>. Dieser wird gedrosselt mit einem Ablauf von 10 l/s (siehe Beschreibung oben).

Alle notwendigen Lasten bei Planung und Herstellung der notwendigen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen gehen über den noch abzuschließenden Erschließungsträgervertrag zu Lasten des Erschließungsträgers.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Regelungen des § 62 WHG i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten, insbesondere die Anzeigepflicht nach § 40 AwSV.

Vor Baubeginn der Wohnbebauungen muss die Erschließung gesichert und mängelfrei an den OFM bzw. ZWA Hainichen übergeben sein.

Gemäß der Stellungnahme des LRA Mittelsachsen vom 22.02.2020 Referat 23.3 Siedlungswasserwirtschaft, sind folgende Hinweise zu beachten:

*„a) Regenwasser darf nur über eine Rückhalteinlage, gedrosselt auf 10 l/s, dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.“*

---

<sup>5</sup> Konzept der Erschließung des Standortes, SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH Chemnitz 01/2020

<sup>6</sup> Erschließungsplan von SLG

- b) Die Regenrückhalteanlage und die Versickerungsrigole sind als Abwasseranlagen wasserrechtlich genehmigungsbedürftig. Ein entsprechender Antrag nach § 55 Abs. 2 SächsWG ist rechtzeitig parallel zur Bauleitplanung – auf Basis prüffähiger Unterlagen (vgl. Wasserrechtsverfahrens- und Wasserbauprüfverordnung – WrWBauPrüfVO) bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.
- c) Vor Beginn der Bauarbeiten für das allgemeine Wohngebiet sowie die Zuwegungen muss die Regenrückhalteanlage betriebsbereit und durch die untere Wasserbehörde wasserrechtlich abgenommen sein.
- d) Die Regenrückhalteanlage muss ein Rückhaltevermögen von mindestens 70 m<sup>3</sup> aufweisen.
- e) Eine gesicherte Notentlastung aus der Regenrückhalteanlage ist nachzuweisen, da eine Notentlastung aufgrund fehlender Vorflut nicht gesichert ist.
- f) Für die Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Überstaunachweis nach DIN 1986-100 zu führen.“

### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitnetz Strom mbH. Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Die Trassierung der Freileitung ergibt sich aus den Örtlichkeiten. Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4m zu gewährleisten. Sollte dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter der Mitnetz Strom rechtzeitig informiert werden.

*Gemäß Stellungnahme der Mitnetz vom 03.04.2020 sind folgenden Hinweise gegeben und zu berücksichtigen: Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen*

verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 wird von Mitnetz darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen ist.

## **Abfall**

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Mittelsachsen (Abfallwirtschaftsverband Chemnitz) und wird von der EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH durchgeführt.

Für die Abfallentsorgung sind Standplätze innerhalb der Grundstücke vorzusehen. Konkrete Maßnahmen zur Abfallentsorgung sind im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Entsorger abzustimmen. Das Grundstück ist an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen. Aller anfallende Hausmüll oder hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen zu überlassen. Die Vorhaltung von Abfallbehältern hat bedarfsgerecht zu erfolgen.

Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bio-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein, ohne hierbei Fußgänger oder Fahrzeuge zu gefährden oder zu behindern. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet.

Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Entsorgung ist damit gesichert.

*Gemäß Stellungnahme EKM vom 21.04.2020 sind neu Straßen im BBP so anzulegen, dass diese mit den im Landkreis Mittelsachsen herkömmlich zum Einsatz kommenden dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen sicher und gefahrlos befahren werden und wenden können (siehe Hinweise in der Anlage) → Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar.*

*Straßen und Wendeanlagen müssen zudem öffentlich gewidmet sein. Private Straßen und Fahrwege werden mit Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Während der Bauzeiten ist sicherzustellen, dass die Abfallentsorgung für angrenzende Grundstücke am Plangebiet durchgängig gewährleistet wird.*

## **Gas**

Der zuständige Gasversorger der Region ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (Mitnetz Gas).

Für die gasseitigen Erschließungsmaßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und Mitnetz Gas bzw. zwischen den potentiellen Bauherren und Mitnetz Gas erforderlich.

## **Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals. Im Osten des Plangebiets befinden sich Telekomleitungen im Gehweg.

*Gemäß Aussage der Telekom-Stellungnahmen vom 05.05.2020 beträgt die Deckung der TK-Anlagen 0,4m – 0,6m im Gehwegbereich und 0,8m – 1,0m im Fahrbahnbereich.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und*

*Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sind neue Telekommunikationslinien erforderlich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet bzw. verändert werden.

Die fernmeldetechnische Erschließung ist somit im nachgeordneten Planverfahren mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Am Standort selbst sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden.

Im Plangebiet ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten auszuschließen. Das Plangebiet wird derzeit als Wirtschaftsfläche genutzt. Die vorzufindende Artenzusammensetzung entspricht einer intensiv genutzten Mähwiese. Der Artenbestand lässt somit keine Einstufung als geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG zu. Eine Biotopkategorie nach § 30 BNatSchG kann nicht zugeordnet werden.

Als Lebensraum für geschützte Tierarten ist die Wiese nur minder geeignet. Auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung und der umliegenden Straßen kann angenommen werden, dass geschützte Tierarten, hier Offenlandbrüter nicht vorzufinden sind.

Die Bestandsbäume (Birke, Eiche) sind nicht als Lebensstätten für Fledermäuse geeignet. Es könnte jedoch sein, dass einzelne Fledermausarten, die im Umfeld bekannt sind, die Wiese gelegentlich zur Nahrungssuche befliegen. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass sie kein essentielles Habitat der Arten, auf die sie unbedingt angewiesen sind, darstellt. Für Zauneidechsen-Vorkommen fehlen entscheidende Strukturen – insbesondere Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze. Auch erscheint das Nahrungsspektrum an Insekten stark reduziert.

Für die anderen streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten der Listen [In Sachsen auftretende Vogelarten und fachlichrechtliche Erläuterungen Version 2.0 2017] und [Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (außer Vögel) in Sachsen, Version 2.0 2017] fehlen die Habitatvoraussetzungen und die Abstände/Ruhezonen zur Siedlung. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

Für das Plangebiet werden allgemeine Hinweise zum Artenschutz Berücksichtigung finden. Gehölzfällungen sind, wenn überhaupt notwendig, ab 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die im Plangebiet vorgefundenen Gehölze werden

voraussichtlich gefällt. Im östlichen Plangebiet wird für mögliche und zukünftige Artenbestände eine 3 m breite freiwachsende Strauchpflanzung aus gebietsheimischen Arten angelegt.

### **Auswirkungen auf den Boden und die Fläche**

Da es sich um ein Vorhaben zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB handelt, gilt die Bebauung der bis dahin unversiegelten Fläche als ausgeglichen im naturschutzfachlichen Sinne.

Mit dem Plangebiet erhält die Gemeinde Striegistal baureife Grundstücke für die Deckung des Bedarfs an Pflegeeinrichtungen in den kommenden Jahren und kann damit ihre Entwicklung stabilisieren. Die Baulandbereitstellung kann einen Beitrag zur positiven Beeinflussung des Bevölkerungsverlustes und der Altersstruktur der Gemeinde leisten.

Bei einer im WA zulässigen GRZ von 0,4 bleiben 60% der Flächen unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser gegenüber anderen Baugebieten wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben. Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücke.

*Gemäß Stellungnahme des Regionalbauernverband Mittweida e.V. vom 24.04.2020 sind zeitweilig in Anspruch genommene landwirtschaftlich genutzte Flächen nach der Beendigung der Inanspruchnahme wieder in einen ordnungsgemäßen, der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand zu versetzen. Flur- und Aufwuchsschäden sowie nachweisbare Folgeschäden sind nach den aktuellen Richtwerten zu entschädigen. Da das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, bittet der Regionalbauernverband Mittweida e.V., dass es bei Bestell-, Pflege- und Erntearbeiten, je nach Witterung und Jahreszeit, trotz aller Sorgfalt und Rücksichtnahme zu Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen kommen kann. Dafür können die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen nicht haftbar gemacht werden.*

### **Auswirkungen auf das Wasser**

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind

Umweltqualitätsziele hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Gewässer sind am Standort nicht vorhanden.

Die innere Erschließung Trinkwasser/ Schmutzwasser/Regenwasser im Wohngebiet ist fachlich und planerisch mit der OFM und dem ZWA Hainichen abzustimmen. Das notwendige Erschließungsprojekt ist dann Grundlage für den Abschluss des Erschließungsträgervertrages. Eine notwendige Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung 10 l/s muss über eine Rückhalteanlage gesichert werden.

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung liegt für das Plangebiet ein Erschließungsplan durch die SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH vor. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Der zuständige Abwasserzweckverband ist der Abwasserzweckverband Obere Freiberger Mulde (OFM), mit Sitz in Roßwein. Mit diesem ist die Entwässerung des Plangebiets im Detail abzustimmen.

### **Auswirkung auf Luft und Klima**

Von Auswirkungen auf das Regional Klima ist nicht auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich marginal veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten durch die Überbauung und untergeordnete Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben. Den Auswirkungen soll durch die in den textlichen Festsetzungen beschriebene Anpflanzung von Gehölzen entgegengewirkt werden.

### **Auswirkung auf die Flora**

Das Plangebiet wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt, somit sind keine hochwertigen Pflanzbestände vorhanden. Im Zusammenhang mit der Bebauung werden Bäume neu angepflanzt und sonstige unbebaute Grundstücksflächen zumindest einfach begrünt. Hinweise zur Gehölzauswahl sind den Textlichen Festsetzungen- IV- Artenliste zu entnehmen.

### **Auswirkungen auf die Fauna**

Die vorzufindende Artenzusammensetzung entspricht einer intensiv genutzten Mähwiese. Der Artenbestand lässt somit keine Einstufung als geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG zu. Eine Biotopkategorie nach § 30 BNatSchG kann nicht zugeordnet werden.

Als Lebensraum für geschützte Tierarten ist die Wiese nur minder geeignet. Auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung und der umliegenden Straßen kann angenommen werden, dass geschützte Tierarten, hier Offenlandbrüter nicht vorzufinden sind.

Die Bestandbäume (Birke, Eiche) sind nicht als Lebensstätten für Fledermäuse geeignet. Es könnte jedoch sein, dass einzelne Fledermausarten, die im Umfeld bekannt sind die Wiese gelegentlich zur Nahrungssuche befliegen. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass sie kein essentielles Habitat der Arten, auf die sie unbedingt angewiesen sind, darstellt. Für Zauneidechsen-Vorkommen fehlen entscheidende Strukturen – insbesondere Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze. Auch erscheint das Nahrungsspektrum an Insekten stark reduziert.

Für die anderen streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten der Listen [In Sachsen auftretende Vogelarten und fachlichrechtliche Erläuterungen Version 2.0 2017] und [Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (außer Vögel) in Sachsen, Version 2,0 2017] fehlen die Habitatvoraussetzungen und die Abstände/Ruhezonen zur Siedlung. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

Es werden **keine wertvollen Biotope zerstört** oder der daran gebundenen, schutzbedürftigen Fauna die Lebensräume entzogen.

### **Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist im Süden und Westen durch Wohnbebauung umgeben und insofern bereits vorgeprägt. Da sich künftige Kubaturen, nach dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB, in diese Umgebung einfügen, wird im Zusammenhang mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

### **Auswirkungen auf Immissionen und Verkehr**

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße „Am Lehmberg“ zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Gebäude führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist.

Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete maßgebend:

55 dB (A) tags,

35 dB (A)<sup>1</sup> bzw. 40 dB (A)<sup>2</sup> nachts

<sup>1</sup> Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm    <sup>2</sup> Verkehrslärm

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße Am Lehmberg zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Wohngebäude führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, da die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist.

Die Straße Am Lehmberg wird derzeit durch Anwohner umliegender Wohnbebauung genutzt. Die Anbindung an das innerörtliche und regionale Straßennetz ist gegeben. Zur allgemeinen Verkehrssicherheit soll angrenzend an den südlichen Rand des Geltungsbereiches, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und wie in der Planzeichnung dargestellt, eine Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

#### Fazit:

*Die Gemeinde hat festgestellt, dass es keine Auswirkungen zur Immission gibt, da die topografischen Verhältnisse der Lage der Straße „Am Lehmberg“ keine Beeinflussungen für das Plangebiet darstellen. Der räumliche Abstand zwischen Straße und Plangebiet ist hierbei gegeben.*

### **Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse**

Die Gemeinde Striegistal kann:

- in Folge von Wohnbauvorhaben mit der Ansiedlung von Familien rechnen, was

sich auf die Demografie und das Gemeinwesen insgesamt stabilisierend auswirkt,

- langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

### **Auswirkungen auf den Bestand**

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete sowie für die Kita. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, um unzumutbare Belästigungen auszuschließen. *Im Hinblick des besonderen Schutzbedürfnisses für die Kita bedürfen die Belange des Immissionsschutzes während der Bauphase.*

Während der gesamten Bauzeit muss die Erschließungssicherheit der Nachbarbebauung gewährleistet bleiben.

## **8. KOSTENTRAGUNG**

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren im Regelfall der Gemeinde Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Mindestanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge kann die Gemeinde Striegistal Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umlegen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Nutznießer der Planung zulässig.

## 9. HINWEISE

- (1) Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (2) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.
- (3) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.
- (4) Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von  $300 \text{ Bq/m}^3$  für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- (5) Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind, insofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten.
- (6) Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

- (7) Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.
- (8) Soweit vorhanden, sind der Mutterboden und die humusbildenden Schichten vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer funktionsgerechten Verwertung zuzuführen. Ist eine Verwertung des weiterhin anfallenden Erdaushubes im Rahmen des o.g. Bauvorhabens nicht möglich, ist dieser nachweispflichtig einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die zur Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Beeinträchtigungen des Bodens auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind dennoch entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Zur maximalen Beschränkung von Einwirkungen auf den Boden sind:
- beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden
  - Verdichtungen und Vernässungen des Bodens zu vermeiden
  - Überschüttungen mit Bodenaushub oder Fremdstoffen weitestgehend zu vermeiden
  - für die Errichtung zeitweiser Baustelleneinrichtungen, Lager-Arbeits- und Stellflächen auf bereits befestigte Flächen oder Bereiche zukünftiger Versiegelung zurückzugreifen.

Bei sich im Rahmen von Bauvorbereitung und Bauausführung über den bisherigen Kenntnisstand hinaus ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i. S. der § 2 Absätze 3 und 6 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten oder neu entstandene schädliche Bodenveränderungen) ist die für die Überwachung zuständige Behörde, hier der Landkreis Mittelsachsen als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, von diesen Sachverhalten unverzüglich zu informieren.

**ANLAGE 1:**

**BESTANDSPLAN**

**BEBAUUNGSPLAN „TAGESPFLEGE OT ETZDORF“**

**STAND NOVEMBER 2019**

**ANLAGE 2:**

**ERSCHLIEßUNGSPLANUNG**

**SLG INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTSCHUTZ UND**

**PROJEKTIERUNG GMBH**

**BEBAUUNGSPLAN „TAGESPFLEGE OT ETZDORF“**

### **ANLAGE 3: (KOMPAKT)**

- **Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl,**
- **Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau**
- **Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese**
- **Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft**
- **Merkblatt zu rechtlichen Vorgaben, die bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Gehölzbeseitigungen**
- **Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen**
- **und die Hinweise zum Bodenschutz**

**ANLAGE 4:  
PROTOKOLL  
OBJEKTBEGEHUNG ZUR UNTERSUCHUNG  
DER FESTSTELLUNG  
DES ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZES**

**DIPL. -ING. ULRICH BÄNSCH  
KREISNATURSCHUTZBEAUFTRAGTER**

**ANLAGE 5:  
MERKBLATT ZUR UMSETZUNG  
DER VORGABEN DES § 4C BAUGB –  
ÜBERWACHUNG**

**LANDRATSAMT MITTELSACHSEN STAND: 01.09.2017  
ABTEILUNG 23 UMWELT, FORST UND LANDWIRTSCHAFT  
REFERAT 23.4 NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT**

# **ANLAGE 6**

## **RICHTWERTE FÜR DEN LÖSCHWASSERBEDARF**

**ANLAGE 7**

**HINWEISE ZUR STELLUNGNAHME DER**

**ENTSORGUNGSDIENSTE KREIS MITTELSACHSEN GMBH**

**Quellenverzeichnis**

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008
- Entwurf Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Informationen und Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung Striegistal
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html)
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt [www.smul.sachsen.de/lfulg/](http://www.smul.sachsen.de/lfulg/)
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen