

GEMEINDE KLINGENBERG



Bebauungsplan ‚Am Pfarrbusch‘ Colmnitz 2. Änderung

Begründung

Satzungsexemplar

Fassung vom 29.03.2019



INHALT

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Planungsanlass	3
1.3	Planungsziele	3
1.4	Planverfahren	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
2.1	Landesentwicklungsplan	4
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	5
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
5	ERSCHLIESSUNG	7
5.1	Äußere Verkehrserschließung.....	7
5.2	Innere Verkehrserschließung	7
5.3	Stadttechnische Erschließung	8
6	GRÜNORDNUNG	9
7	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGER PLANINHALTE 10	
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	10
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
7.1.3	Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
7.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
7.1.5	Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
7.1.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 16 BauGB)	11
7.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
7.1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 13	
7.1.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	13
7.1.10	Festsetzung einer bedingten Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)	14
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	14
7.2.2	Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	14
7.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	15
7.3.1	Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 24 Abs. 2 SächsWG).....	15
8	HINWEISE	15
9	FLÄCHENBILANZ	15
10	QUELLEN	16



1 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Klingenberg mit 6.945 Einwohnern¹ im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge liegt etwa 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Dresden zwischen dem Tharandter Wald und dem Osterzgebirge. Sie entstand am 31.12.2012 aus den ehemaligen Gemeinden Pretzschendorf und Höckendorf mit insgesamt 11 Ortsteilen.

Der Ortsteil Colmnitz gehörte seit dem 01.01.1999 zu der im Zuge der Gemeindegebietsreform entstandenen Gemeinde Pretzschendorf. Heute ist Colmnitz mit 1.397 Einwohnern² der bevölkerungsreichste Ortsteil der Gemeinde Klingenberg. Das charakteristische Waldhufendorf wird überwiegend durch Drei- und Vierseitenhöfe sowie die Landwirtschaft und kleinere Handwerksbetriebe geprägt. Die erste urkundliche Erwähnung von Colmnitz erfolgte im Jahr 1348 als ‚Colbenitz‘.

1.2 Planungsanlass

Die noch von der selbständigen Gemeinde Colmnitz beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Am Pfarrbusch‘ ist seit 1997 rechtskräftig. Ein erster Bauabschnitt im Westen des Plangebietes wurde bereits erschlossen und auch teilweise bebaut.

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Colmnitz ‚Am Pfarrbusch‘ beabsichtigt die Gemeinde Klingenberg eine durchgängige Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Planungsabsichten und in diesem Zuge auch an übergeordnete Planungsvorgaben und Rechtsvorschriften.

1.3 Planungsziele

Die grundlegenden Planungsziele der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes werden beibehalten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der an die örtliche Situation angepassten Bebauungsstruktur sowie das grünordnerische Konzept einschließlich der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- durchgängige Vorgabe einer der örtlichen Grundstücksnachfrage entsprechenden Einzelhausbebauung anstelle der bisher teilweise zulässigen Doppel- und Reihenhäuser
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (primär Trauf- und Firsthöhen) an die Einzelhausbebauung
- flexiblere Vorgaben für die Anordnung von Garagen und Carports
- Ausrichtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf den Gebietscharakter entsprechenden Gestaltungsvorgaben
- Spezifizierung der prinzipiell unveränderten Verkehrsflächen nach Maßgabe der jeweiligen Erschließungsfunktion
- Detailanpassungen des grünordnerischen Konzeptes unter Wahrung der Belange von Natur und Landschaft

Das nach der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Maß der baulichen Nutzung wird teilweise reduziert (Einzelhäuser anstelle von Doppel- und Reihenhäusern). Da diese Änderung nach Ablauf von sieben Jahren seit der Zulässigkeit der bisherigen Nutzung erfolgt, sind damit keine entschädigungsrechtlichen Konsequenzen verbunden (§ 42 Abs. 3 BauGB). Zudem befinden sich die bisher nicht bebauten Flächen noch im Eigentum der Gemeinde.

1.4 Planverfahren

Der Gemeinderat von Klingenberg hat am 12.09.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ‚Am Pfarrbusch‘ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; dies gilt auch für die Substanz der grünordnerischen Festsetzungen.

Entsprechend der Regelungen des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren wird sowohl von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB als auch von der Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen. Im Beteiligungsverfahren gemäß

¹ Gemeinde Klingenberg : Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.2016

² ebenda



§ 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planänderung keine Umweltprüfung erfolgt ist.

Der Gemeinderat hat am 05.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.01.2018 bis einschließlich 11.02.2018. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte parallel.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Hinweise und Anregungen insbesondere zur Niederschlagsentwässerung und zum Hochwasserschutz vorgetragen. Die sich daraus ergebenden Änderungen erforderten eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach der Billigung des geänderten Entwurfes durch den Gemeinderat am 05.02.2019 wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2019 bis einschließlich 26.03.2019 öffentlich ausgelegt. Dabei wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abgabe von Stellungnahmen auf die geänderten Festsetzungen sowie die davon berührten Behörden zu beschränken. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte parallel. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013³ ordnet Klingenberg dem ländlichen Raum zu. Die Gemeinde grenzt an die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Freiberg und Freital. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden.

Gemäß Grundsatz G 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

Nach Grundsatz G 2.2.1.1 soll eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen vermieden werden. Die Festsetzung neuer Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen (Ziel Z 2.2.1.3). Neue Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden (Ziel Z 2.2.1.4). Außerhalb der zentralen Orte ist eine Siedlungsentwicklung über die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie die örtlichen Ansprüche an zeitgemäße Wohnverhältnisse hinaus nicht zulässig (Ziel Z 2.2.1.6).

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Am Pfarrbusch‘ entspricht diesen Zielen und Grundsätzen. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes im Nahbereich des Ortskerns von Colmnitz steht ein Angebot zur Deckung zeitgemäßer Wohnansprüche für die Bevölkerung zur Verfügung. Die grünordnerische Einbindung des Gebietes greift Elemente der Kulturlandschaft des Erzgebirgsvorlandes wie die Prägung durch Streuobstwiesen auf. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind primär Detailanpassungen zur nachfrageorientierten Ausformung des Wohngebietes verbunden (siehe auch Ziffer 1.3).

2.2 Regionalplan

Die ehemalige Gemeinde Pretzschendorf, zu der auch der Ortsteil Colmnitz gehörte, ist im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009⁴ als Grundzentrum ausgewiesen, das zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden soll. Für den Ortsteil Colmnitz bzw. dessen nähere Umgebung werden folgende Ausweisungen getroffen:

- Dorfgebiet mit siedlungstypischen historischem Ortsrand sowie Gebiet mit hohem landschaftsästhetischen Wert
- östlich Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft mit der Priorität auf Sicherung und Erhalt
- nördlich Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts
- westlich Kaltluftentstehungsgebiet sowie Vorranggebiet für Waldmehrung

³ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013 (wirksam seit 30.08.2013): Sächsisches Staatsministerium des Inneren

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009 (in Kraft seit 19.11.2009)



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst enthält der Regionalplan keine Festlegungen. Hinsichtlich des Wohnungs- und Siedlungswesens in der Region werden jedoch Grundsätze als Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen formuliert.

Nach Grundsatz G 6.1.1 sollen in allen Teilräumen der Region die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden. Dabei kommt den qualitativen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entscheidende Bedeutung zu. Dafür stehen in einer Mehrzahl von Kommunen noch erhebliche Baulandpotentiale für den Eigenheimbau auch in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung, so dass nur noch punktuell der Bedarf an weiteren zusätzlichen Wohnbauflächen gedeckt werden muss.

Der im Jahr 1995 aufgestellte ursprüngliche Bebauungsplan für das Wohngebiet ‚Am Pfarrbusch‘ wurde nicht rechtskräftig. Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997 umfasste im Sinne einer Beschränkung auf die Eigenentwicklung nur noch zwei von ehemals drei Bauabschnitten. Hinsichtlich des dritten Bauabschnittes des ursprünglichen Bebauungsplanes hat die damals noch selbständige Gemeinde Colmnitz ebenfalls im Jahr 1997 einen Aufhebungsbeschluss gefasst. Mit der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die örtlichen Wohnbedürfnisse reagiert und die bisher in Teilbereichen des Plangebietes zulässige Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern zugunsten einer Einzelhausbebauung aufgegeben. Dies führt bei prinzipiell gleichbleibender Grundstücksfläche zu einer Reduzierung der insgesamt realisierbaren Hauseinheiten sowie einer nun durchgängig der dörflichen Siedlungsstruktur angepassten Bauweise. In diesem Sinne korrespondiert die Planung mit den Vorgaben des Regionalplanes.

Im Rahmen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde im September 2017 die Freigabe des Regionalplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung und Anhörung beschlossen. Diese soll Ende 2017 / Anfang 2018 erfolgen. Soweit erforderlich wird der Regionalplanentwurf im Zuge der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

2.3 Flächennutzungsplan

Die am 31.12.2012 mit dem Zusammenschluss von Pretzschendorf und Höckendorf entstandene Gemeinde Klingenberg verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der damals noch selbständigen Gemeinde Colmnitz war das Plangebiet der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Am Pfarrbusch‘ als Wohnbaufläche dargestellt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden sowohl der Geltungsbereich als auch die Art der Nutzung beibehalten. Mit der nun durchgängig vorgesehenen Einzelhausbebauung wird die Zahl der Hauseinheiten und damit tendenziell auch das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet reduziert. Dies entspricht auch der vorhandenen Siedlungsstruktur des Ortsteils Colmnitz.

3 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Dorfkerns von Colmnitz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die anschließenden Flurstücke 955/i bis 956/b und 2129 der Gemarkung Colmnitz
- im Osten durch das anschließende Flurstück 2116 der Gemarkung Colmnitz
- im Süden durch die anschließenden Flurstücke 2116 und 2076 der Gemarkung Colmnitz
- im Westen durch die anschließenden Flurstücke 955/33 und 955/34 sowie 2114 der Gemarkung Colmnitz

Maßgebend ist die Darstellung in der Planzeichnung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,5 ha.

Das Plangebiet weist eine von Nordwest nach Südost leicht abfallende Geländeformation auf. Die zentrale Grünachse mit dem offenen Entwässerungsgraben sowie einzelne Straßen wurden nach Maßgabe der rechtskräftigen 1. Änderung Bebauungsplanes ‚Am Pfarrbusch‘ teilweise hergestellt. Im westlichen Teil des Plangebietes wurden bereits Eigenheime errichtet.

Im Norden schließt eine Eigenheimbebauung an das Plangebiet an. Der westlich angrenzende Bereich wird durch eine gewachsene Mischung aus Einfamilienhäusern, solitären Gebäuden und baulichen Nebenanlagen gekennzeichnet. Diese Bebauung bildet den Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an



das Plangebiet an. Im Nordosten schließen die geplanten Bauflächen übergangslos an landwirtschaftliche Flächen an. Dies setzt bei den künftigen Anwohnern eine gewisse Toleranz hinsichtlich der mit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen temporär verbundenen Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung voraus.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der fußläufig erreichbare Kindergarten Colmnitz. Im südwestlichen Nahbereich liegt der Ortskern von Colmnitz mit vielfältigen Handwerksbetrieben.

Geologie⁵

Regionalgeologisch ist der Standort dem Teilraum der Erzgebirgischen Antiklinalzone zuzuordnen. Der geologische Festgesteinsuntergrund wird durch metamorphes Gestein in Form von Biotitgneis, feinkörnig bis mittelkörnig, teilweise schuppig aus der Zeit des oberen Riphäikums gebildet. Dieser liegt an seiner Oberfläche in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Über der Verwitterungszone sind oberflächlich pleistozäner Gehängelehm bis Hangschutt verbreitet. Innerhalb der Talau des Nebentales sind zuoberst holozäne Bachablägerungen aus Auelehm über Bachsand und Bachkies zu erwarten. In den bereits vorhandenen Verkehrswegen werden über den natürlichen geologischen Schichten anthropogene Auffüllungen des gebundenen und ungebundenen Straßenoberbaus und ggf. eines aufgefüllten Unterbaus vorkommen.

Innerhalb der rolligen Bachsedimente der Talau wird mit oberflächennahem Talgrundwasser gerechnet, welches jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen unterliegt. Außerhalb der Talau ist die oberflächennahe Grundwasserführung des Zwischenabflusses an rollige Gesteinsbildungen des Hangschuttes und der Verwitterungszone gebunden. Der Abfluss folgt erfahrungsgemäß dem natürlichen Gefälle in Richtung Talau. Das Festgestein stellt aus hydrogeologischer Sicht einen Kluftgrundwasserleiter dar. Die Grundwasserführung ist hier an hydraulisch wirksame Trennflächenzonen gebunden.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das der 1. Änderung des Bebauungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird beibehalten. Die Ausbildung eines weichen und zur freien Landschaft im Südosten des Plangebietes offenen Ortsrandes wird durch einen großflächigen Grünbereich betont und unterstützt. Mit der hier vorgesehenen Entwicklung einer Streuobstwiese wird ein prägendes Element der Kulturlandschaft des östlichen Erzgebirgsvorlandes aufgegriffen. Die zentrale Grünzone mit integriertem Bachlauf führt Landschaftselemente in das Plangebiet hinein und gliedert es in zwei Bauabschnitte. Eine intensive Begrünung der Bauflächen wird durch den auf das unerlässliche Maß begrenzten Anteil bebaubarer Flächen befördert.

Die prinzipiell unveränderte Verkehrsführung ist als klar differenziertes System aus zwei Hauptachsen und davon abgehenden verkehrsberuhigten Stichstraßen angelegt. Es wird durch separate Fußwege von bzw. zu den vorgesehenen Grünbereichen und der offenen Landschaft sowie zum bestehenden Siedlungsbereich hin ergänzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird anstelle der bisher im westlichen Bereich des Baugebietes vorgegebenen Reihen- und Doppelhäuser eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit sind im gesamten Plangebiet nur noch Einzelhäuser zulässig; dies entspricht sowohl der örtlichen Siedlungsstruktur als auch den vorherrschenden Wohnvorstellungen.

Mit der auf die Grünflächen bzw. die jeweilige Erschließungssituation reagierenden Vorgabe der Gebäudelängsachsen entsteht eine durchgängige städtebauliche Ordnung, die auch durch einheitliche Trauf- und Firsthöhen betont wird. Die um die verkehrsberuhigten Stichstraßen angeordneten Gebäude ermöglichen hofähnliche Wohnsituationen. Mit den Vorgaben zu Dachform und Dachaufbauten, Fassadengestaltung, Einfriedungen etc. wird das Ziel einer ortstypischen und nach einheitlichen Grundregeln ausgeführten Siedlung verfolgt. Dessen ungeachtet bleibt ein angemessener Gestaltungsspielraum für die Bauherren erhalten. Die grünordnerische Verknüpfung der Baugrundstücke mit den Grünflächen und der Bezug zur freien Landschaft bei gleichzeitiger Nähe zum Ortskern von Colmnitz schaffen attraktive Voraussetzungen für das Wohnen von Familien mit Kindern.

⁵ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen, Stellungnahme vom 08.02.2018



5 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist durch die Grünzone mit dem Bachlauf in zwei Bauabschnitte gegliedert. Der erste westliche Bauabschnitt ist bereits erschlossen. Die Erschließung des zweiten, östlich gelegenen, Bauabschnittes soll erst dann erfolgen, wenn der erste Bauabschnitt nahezu vollständig bebaut ist und weiterer Bedarf besteht.

5.1 Äußere Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch den Pfarrweg an das örtliche Straßennetz und den Ortskern angebunden. Über die nahe gelegene Nordstraße (Kreisstraße K 9073) und weiterführend die Staatsstraße S 190 kann in westlicher Richtung in ca. 11 km Entfernung die Bundesstraße B 173 erreicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

In einer Entfernung von ca. 400 m südlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle ‚Gemeindeamt‘, die vom Regionalen Linienverkehr des Verkehrsverbundes Oberelbe bedient wird. Von dort besteht auch eine Verbindung zum ca. 2,5 km entfernten Bahnhof Klingenberg und damit zum schienengebundenen Nah- und Fernverkehr.

5.2 Innere Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Im westlichen Teil des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA 1) wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsachsen (Am Pfarrbusch und Acher Weg) bereits hergestellt. Der Acher Weg wird im Zuge der Erschließung des 2. Bauabschnittes (Allgemeines Wohngebiet WA 2) über die zentrale Grünachse bis zur nordöstlichen Begrenzung des Plangebietes weitergeführt und endet dort in einem für dreiaxelige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendeplatz. Sofern in der Zukunft auch der ehemals vorgesehene dritte Bauabschnitt (siehe Ziffer 2.2) entwickelt werden sollte, kann über den verlängerten Acher Weg eine zweite Anbindung an das örtliche Straßennetz geschaffen werden.

Von den beiden Erschließungsachsen führen Stichstraßen in die Tiefe der Baufelder, die jeweils mit einer Wendemöglichkeit enden. Mit einer Ausnahme sind sämtliche Baugrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen angebunden: für dieses Grundstück in der östlichen Randzone des Plangebietes wird eine private Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Gewässerquerungen (Straßen- und Fußgängerbrücke) die untere Wasserbehörde gemäß § 10 SächsStrG zu beteiligen ist.

Ruhender Verkehr

Im Zuge der Erschließungsstraßen Am Pfarrbusch und Acher Weg wurde bzw. wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Besucherstellplätze hergestellt. Der gesamte Stellplatzbedarf für die Neubebauung ist entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Fußgänger und Radfahrer

An den Erschließungsstraßen Am Pfarrbusch und Acher Weg sind keine gesonderten Geh- und Radwege vorgesehen. Da beide Straßen im Plangebiet enden und somit kein übergeordneter Durchgangsverkehr anliegt, lässt das begrenzte Verkehrsvolumen diese Lösung zu. Die Stichstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche zur gleichberechtigten Nutzung durch sämtliche Verkehrsteilnehmer festgesetzt und entsprechend dieser Zweckbestimmung gestaltet.

Unter Einbeziehung verkehrsberuhigter Bereiche wird das Plangebiet von einem gesonderten Fuß- und Radweg gequert, welcher die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit der zentralen Grünspange verbindet und sowohl einen Zugang zur freien Landschaft im Südosten als auch zum bestehenden Siedlungsbereich im Nordwesten herstellt.

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein für den öffentlichen Fahrverkehr gesperrter landwirtschaftlicher Fahrweg, der auch für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Die beiden Fuß- und Radwege werden durch die zentrale Grünachse miteinander verknüpft. Dadurch stehen für das Plangebiet in angemessenem Umfang straßenunabhängige Verbindungen zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Gewässerquerungen (Straßen- und Fußgängerbrücke) die untere Wasserbehörde gemäß § 10 SächsStrG zu beteiligen ist.



5.3 Stadttechnische Erschließung

In dem an die Ortslage angrenzenden westlichen Bauabschnitt (Allgemeines Wohngebiet WA 1) wurden die beiden Erschließungsstraßen Am Pfarrbusch und Aacher Weg mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits hergestellt. Im Zuge der sukzessiven weiteren Erschließung des Plangebietes können davon ausgehend die Ver- und Entsorgungsnetze weiter ausgebaut werden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Weißeritzgruppe (WVG) GmbH. Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes über das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. Hierzu ist eine ca. 250 m lange Trinkwasserleitung von der Anbindung in der Straße ‚Aacher Weg‘ bis in das geplante Wohngebiet zu verlegen. Zwischen dem Investor/Bau-träger und der WVG GmbH ist ein Vertrag über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung abzuschließen.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet wird durch den Teich am Jugendclub mit einem Fassungsvermögen von >1.000 m³ sowie das Regenrückhaltebecken im Plangebiet mit einer ganz-jährigen Füllmenge von ca. 100 m³ abgesichert. Grundlage für dieses Versorgungskonzept ist der Brandschutzbedarfsplan in der Fassung vom 11.07.2017.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Abwasserzweckverband Muldental (ehemals Zweckverband Mittleres Bobritzschtal).

Der Abwasserzweckverband (AZV) Muldental wies in seinen Stellungnahmen zum Planverfahren darauf hin dass, die Abwasserbehandlung im Einzugsgebiet Nordstraße, Siedlerweg, Pfarrbusch 2018 durch die Aufstellung einer zentralen Containerkläranlage auf den Stand der Technik gebracht wurde. Die Anlage kann leistungsmäßig das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit-entsorgen. Die Nutzungsdauer wird etwa 10 Jahre betragen. Danach muss die Anlage erneuert und in ihrer Ausbaugröße dem Bedarf angepasst werden. In Abhängigkeit von der Entwicklung der Plangebiete können zusätzliche Maßnahmen innerhalb der nächsten 10 Jahre zur Abwasserbehandlung erforderlich werden. Aufgrund des erteilten wasserrechtlichen Bescheides des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 05.06.2018 mit Aktenzeichen 28-GS-702.1/91, ist eine Einleitung in die bis zum 31.12.2028 befristet aufgestellten Containerkläranlage nur bis zu einer Größenordnung von max. 175 Einwohnergleichwerten gestattet.

Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung, Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu beachten.

In Teilen des Baugebietes sind aufgrund der Höhenlage der vorhandenen bzw. geplanten Schmutzwasserkanäle zur Entwässerung von Kellergeschossen hauseigene Hebeanlagen erforderlich. In den Rechtsplan wird zur Information der Bauherren ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der westliche Teil des Plangebietes (WA 1) ist durch Schmutz- und Regenwasserkanäle bereits erschlossen. Das allgemeine Wohngebiet WA 2 verfügt bisher nicht über eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Zur Erschließung des Gebietes ist mit dem AZV ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Die Erschließung müsste nach Aussage des AZV im Rahmen der geplanten Straßenerschließung durch die Gemeinde erfolgen.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich - siehe letzter Absatz - soll das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser dezentral über Mulden und Gräben sowie die festgesetzten Grünflächen in das naturnah ausgeführte Regenrückhaltebecken mit Dauereinstau am südöstlichen Rande des Plangebietes eingeleitet werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zu den betroffenen Grundstücken. Die vorstehend beschriebene Lösung ist lagebedingt für die Grundstücke westlich der Straße Am Pfarrbusch nicht möglich. Hier wird das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser in die bestehende öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Zur Sicherung des erforderlichen Speichervolumens von 330 m³ muss das Regenrückhaltebe-



cken baulich entsprechend ertüchtigt werden. Nach Maßgabe des mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungsgutachtens⁶ sind dafür folgende Maßnahmen erforderlich:

- Reduzierung des Dauerstaus durch Anpassung des vorhandenen Auslaufbauwerks (Absenkung der Schwallrinne)
- Im Hochwasserrisikomanagementplan für den Colmnitzbach sind nördlich des Plangebietes Maßnahmen vorgesehen, die zu einem erhöhten Wasserabfluss über den in das Regenrückhaltebecken einmündenden Graben führen können. Um das für die Entwässerung des Plangebietes erforderliche Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens zu sichern, ist deshalb die Herstellung eines ‚Entlastungsbauwerks‘ (Umflutgraben) erforderlich.

Diese Maßnahmen sind der unteren Wasserbehörde vor der Umsetzung formlos anzuzeigen. Sie sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes selbst, jedoch Voraussetzung für die weitere Planrealisierung (siehe auch Ziffer 7.1.10 Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit).

Elektroenergie

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die MITNETZ Strom mbH Freiberg. Für die zur Sicherung der Versorgung erforderliche Transformationsstation wird im Bebauungsplan ein Standort vorgehalten.

Gas

Die Erschließung des Wohnungsbaustandortes mit Erdgas ist möglich. Im Plangebiet befinden sich Mitteldruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Diese sind in den Erschließungsstraßen des ersten Bauabschnittes (WA 1) verlegt und bei Bauarbeiten entsprechend der jeweiligen Leitungsschutzanforderungen zu beachten.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wird im Zuge der Erschließungsarbeiten alle erforderlichen kabelgebundenen Kommunikationsnetze verlegen und den Interessenten zur Verfügung stellen.

Der Leitungsbestand befindet sich überwiegend innerhalb der bereits hergestellten öffentlichen Straßen und ist bei Baumaßnahmen entsprechend der jeweiligen Leitungsschutzanforderungen zu beachten. Die bestehende oberirdische Leitung wird im Zuge der Erschließung im 2. Bauabschnitt erdverlegt, voraussichtlich in den Pfarrweg.

Abfallentsorgung

An der Straße Am Pfarrbusch wird im Zugangsbereich des Plangebietes ein Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen.

Die beiden Haupteerschließungsstraßen innerhalb des ersten Bauabschnittes (WA 1) Allgemeinen des Plangebietes können vom zuständigen Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal mit den im Einsatz befindlichen Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Die verkehrsberuhigten Bereiche (Stichstraßen) können aufgrund der fehlenden geeigneten Wendesteile für Lkw und zu geringer Fahrbahnbreite nicht befahren werden. Die Abfallbehälter sind daher am Entsorgungstag an den beiden Haupteerschließungsstraßen bereitzustellen.

Das erforderliche Lichtraumprofil ist bei der Auswahl der Baumarten im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten und im Zuge der Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

6 GRÜNORDNUNG

Zum ursprünglichen Bebauungsplan ‚Am Pfarrbusch‘ wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rechtsplan festgesetzt. Sie umfassen insbesondere

- die Entwicklung der festgesetzten privaten Grünfläche A als Biototyp ‚Streuobstwiese‘
- die Entwicklung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche B als Biototyp ‚naturnah ausgeführte Grünspange mit Kleingewässer‘
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie weitere Pflanzfestsetzungen für öffentliche und private Flächen sowie
- Festsetzungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, zur Flächenbefestigung und zur Fassadenbegrünung.

Insbesondere durch die zu Biotopen zu entwickelnden Grünflächen A und B entstehen vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna sowie landschaftsästhetische Qualitäten, die so auf den

⁶ Basler & Hofmann Deutschland GmbH (2018): Bebauungsplan ‚Am Pfarrbusch‘ Colmnitz 2. Änderung, Gutachten Niederschlagsentwässerung



bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden sind. Darüber hinaus wird den städtebaulichen Zielen einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes sowie der Einbindung in die Landschaft Rechnung getragen und damit eine hohe Wohnqualität geschaffen. Ergänzend wird auf die nachstehende Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

Sowohl das grünordnerische Konzept als auch die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden faktisch unverändert in der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die Änderung hat zudem keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Im Einzelfall erfolgten Detailanpassungen ohne Konsequenz hinsichtlich der erforderlichen Kompensation des Eingriffs. So werden ergänzend beispielsweise die zur Sicherung der vorgesehenen Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Ziffer 5.3) über private Grundstücksflächen erforderlichen Leitungsrechte festgesetzt (siehe Ziffer 7.1.9).

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liegt zu der rechtskräftigen Planung nicht vor und war seinerzeit auch nicht erforderlich. Eine Erhöhung des Eingriffs gegenüber der rechtskräftigen Planung erfolgt nicht. Unter Beibehaltung der geplanten Erschließung wird der zulässige Versiegelungsgrad unter anderem durch die Überplanung der ursprünglich vorgesehenen Reihenhäuser mit einer GRZ von 0,4 durch Einzelhäuser mit einer GRZ von 0,3 geringfügig reduziert.

Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung erfolgte im Zuge der 2. Änderung nicht, da es hierfür bisher keine Anhaltspunkte gab und noch nicht absehbar ist, wann die Erschließung des 2. Bauabschnittes (WA 2) erfolgen soll. Vor der Erschließung des 2. Bauabschnittes sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig die erforderlichen Untersuchungen zu veranlassen.

Nach aktueller Auskunft im Geoportal Sachsen⁷ ist weder das Plangebiet noch die Ortslage von Colmnitz Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, eines Flora-Fauna-Habitat-Gebietes, eines FFH Fledermausquartieres, eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Auf die Notwendigkeit der Beachtung der geltenden Artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange (gemäß § 39 und § 44 BNatSchG) wird in den Textlichen Festsetzungen hingewiesen.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGER PLANINHALTE

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und der Planungsziele als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nicht eingeschränkt. Vorbehaltlich der aus dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung resultierenden Beschränkungen ist damit grundsätzlich eine der dörflichen Struktur entsprechende Nutzungsmischung möglich.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie würden beispielsweise hinsichtlich des Flächenbedarfs oder der damit verbundenen Verkehrs- und Immissionsbelastungen (z.B. Tankstellen) dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Im Sinne einer lockeren und dem dörflichen Charakter angemessenen Bebauung wird damit die in § 17 Abs. 2 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die GRZ in Allgemeinen Wohngebieten nicht ausgeschöpft.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % zulässig. Dies wird nicht eingeschränkt, so dass in Summe maximal 45 % eines Grundstückes überbaut bzw. versiegelt werden dürfen.

⁷ Abruf 29.03.2019



Geschosszahl und Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäude mit bis zu zwei Geschossen zulässig. Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird auf 3,70 m und die Firsthöhe auf 9,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Bei einer vollständigen Ausschöpfung dieser Vorgaben können grundsätzlich eingeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden, das nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ebenfalls als Geschoss gilt (lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche). Dieser Gebäudetyp entspricht dem dörflichen Umfeld. Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF). Für die OKF werden in Abhängigkeit von der Lage des jeweiligen Grundstücks Maximalmaße über der jeweils anliegenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.1.3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sowohl dem dörflichen Umfeld als auch den Wohnwünschen Rechnung getragen.

Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, an die herangebaut werden darf. Die Baufelder sind so bemessen, dass ein angemessener Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück besteht. Zur Ausbildung von Terrassen ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie nach der Sächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen wie z.B. Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Sicherstellung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches wird die Anzahl der Wohnungen je Hauptgebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

Mehrfamilienhäuser mit größerem Stellplatzbedarf etc. sind auf Grund ihrer Struktur im Planungsgebiet nicht zulässig.

7.1.5 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte zentrale Grünachse gliedert die beiden Wohngebiete und bietet den Bewohnern des Plangebietes einen Erholungsraum mit Bezug zur offenen Landschaft. Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden unter Ziffer 7.1.7 beschrieben.

Mit den festgesetzten privaten Grünflächen wird am südöstlichen Rand des Plangebietes ein weicher Übergang zur freien Landschaft mit charakteristischen Elementen der örtlichen Kulturlandschaft ausgebildet. Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden unter Ziffer 7.1.7 beschrieben.

7.1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 16 BauGB)

An südlichen Rand des Plangebietes wird an der Straße Am Pfarrbusch eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt, die sowohl die zur Elektrizitätsversorgung erforderliche **Transformationsstation** als auch einen **Wertstoffcontainerplatz** aufnimmt.

Am südlichen Abschluss der zentralen öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung als **Regenwasserrückhaltebecken** festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken mit Dauereinstau wird naturnah ausgebildet. Es wird durch den in der Grünfläche verlaufenden Bach sowie über die vorgesehenen Mulden und Gräben mit Niederschlagswasser aus den Baugebieten (siehe auch Ziffer 5.3, Regenwasser) gespeist.

Neben seiner ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion dient das Rückhaltebecken mit einer ganzjährigen Füllmenge von 100 m³ auch zur Sicherung des Löschwasserbedarfs (siehe auch Ziffer 5.3, Trink- und Löschwasser).



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

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen der Kompensation des mit der Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Sie werden faktisch unverändert aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen (siehe Ziffer 6).

Maßnahmenfläche A (private Grünfläche)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche A ist durch geeignete Maßnahmen als Biotoptyp ‚Streuobstwiese‘ zu entwickeln:

- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung hochstämmiger und regionaltypischer Obstbäume (80 % Apfelbäume, 20 % Birnen- und Pflaumenbäume)
- Entwicklung einer extensiven Wiese durch geeignete Ansaaten mit den vorgegebenen Saatgutmischungen
- Anlegung offener Entwässerungsmulden zur Einleitung von Niederschlagswasser aus den Baugebieten in das Regenrückhaltebecken

Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur bestimmungsgerechten Pflege und Unterhaltung der Streuobstwiese. Um ein Beitrag zur Biodiversität beizutragen kann das bei Pflegemaßnahmen anfallende Totholz auf der Maßnahmenfläche verbleiben.

Die Flächen der privaten Grünfläche, die an WA 1 angrenzt, wurden teilweise an die angrenzenden Eigentümer veräußert. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen - Pflanzung und Pflege - hat durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen. Die Überwachung der Einhaltung obliegt der Gemeinde. Aufgrund der guten Einsehbarkeit der Flächen von dem öffentlich gewidmeten Weg ist eine Kontrolle gut möglich.

Für die zukünftigen Grundstücksverkäufe im 2. Bauabschnitt (WA 2) ist wie gefordert die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Landratsamtes Sächsische Schweiz / Osterzgebirge vorgesehen, um das Durchgriffsrecht für die zuständige Naturschutzbehörde zu sichern. Anderenfalls kann die Gemeinde Klingenberg die als private Grünflächen festgesetzten Flächen im Eigentum behalten und die Maßnahmen umsetzen.

Maßnahmenfläche B (öffentliche Grünfläche)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche B ist durch geeignete Maßnahmen als Biotoptyp ‚naturnah ausgeführte Grünspange mit Fließgewässer‘ zu entwickeln:

- Anlegung einer naturnaher Grünzone mit Fließgewässer, Entwässerungsmulden und Regenwasserrückhaltebecken mit Dauereinstau
- Bepflanzung der Uferbereiche mit für wechselfeuchte Standorte geeigneten Bäumen und Sträuchern sowie Gewährleistung einer natürlichen Sukzession
- Entwicklung einer artenreichen Wildwiese durch geeignete Ansaaten mit vorgegebenen Saatgutmischungen
- Anpflanzung eines Baumes je 200 m² Wiesenfläche

Außerdem gibt der Bebauungsplan eine Auswahl geeigneter Pflanzarten für Bäume und Sträucher vor und trifft Festsetzungen zur bestimmungsgerechten Pflege und Unterhaltung.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden auf Grundstücken, die entweder

- an die öffentlichen und privaten Grünflächen angrenzen oder
 - für die Leitungsrechte zur Ableitung von Niederschlagswasser (**L 1**) gesichert werden,
- ist über Mulden in die öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

Mit diesen Vorgaben wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung sowie zur Entstehung wechselfeuchter Zonen mit spezifischen Lebensräumen für Flora und Fauna geleistet.

Flächenbefestigung

Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen ist wasserdurchlässig auszuführen. Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ebenfalls nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Damit werden Eingriffe in Boden und Grundwasserhaushalt soweit als möglich verringert.



7.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung im Plangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen; diese städtebauliche Vorgabe ersetzt nicht die erforderliche dingliche Sicherung dieser Rechte im Grundbuch.

Zur Umsetzung des beschriebenen Konzeptes zur Niederschlagwasserbewirtschaftung (siehe Ziffer 5.3, Regenwasser) werden die dafür erforderlichen Flächen mit einem Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten der jeweiligen Anlieger (**L 1**) belegt.

Zur Sicherung der Erschließung eines nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baufeldes im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL 2**) zu Gunsten des betroffenen Anliegers festgesetzt.

7.1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auch die Anpflanzfestsetzungen werden substantiell unverändert aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen (siehe Ziffer 6). Sie dienen sowohl der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft als auch der Durchgrünung des Plangebietes und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohnqualität der Bewohner. Durch die Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit und die Begrenzung der mit der Bebauung und Versiegelung verbundenen Aufheizung werden positive Effekte für das Kleinklima erzielt. Nicht zuletzt werden auch neue faunistische Lebensräume geschaffen. Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang - soweit vorgegeben gleichartig - zu ersetzen.

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Zur Schaffung eines Überganges zwischen der Bebauung (WA 1 und WA 2) und der angrenzenden privaten Grünfläche sind auf den **Flächen P 1** Laubgehölzhecken mit den genannten Arten zu pflanzen.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten **Fläche P 2** am nördlichen Abschluss der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Ufervegetation aus Gehölzen mit einer Kraut-Saumzone unter Verwendung der genannten Arten zu entwickeln und eine natürliche Sukzession zu gewährleisten.

Anpflanzung von Einzelbäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten in den Verkehrsflächen und der zentralen öffentlichen Grünfläche sind Einzelbäume zu pflanzen. Die Arten sind aus der zugeordneten Pflanzliste auszuwählen. Die festgesetzten Standorte können erforderlichenfalls um bis zu 2 m variiert werden.

Anpflanzung von Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten in den privaten Grünflächen (Maßnahmenfläche A) sind Sträucher der vorgegebenen Arten und Größen zu pflanzen. Diese Strauchpflanzungen ergänzen die als Abschluss der Bauflächen vorgesehenen Laubgehölzhecken (siehe oben: Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen).

Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist jeweils mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Arten sind aus der zugeordneten Pflanzliste auszuwählen. Diese Vorgabe trägt zu einer durchgängigen Grüngestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und auch zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft bei.

Fassadenbegrünung

An den Fassaden der Gebäude und Garagen sind auf mindestens 5 % der Gesamtfläche Klettergehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sollen bevorzugt die in der Festsetzung aufgeführten Arten verwendet werden.

7.1.10 Festsetzung einer bedingten Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Voraussetzung für die Niederschlagsentwässerung sind bauliche Änderungen an dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Plangebiet erforderlich (siehe auch Ziffer 5.3). Deshalb wird festgesetzt, dass die Erschließung und Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 erst dann zulässig ist, wenn folgende Maßnahmen an dem Regenrückhaltebecken umgesetzt worden sind:



- Reduzierung des Dauerstaus durch Anpassung des vorhandenen Auslaufbauwerks (Absenkung der Schwallrinne)
- Sicherung des Speichervolumen durch die Herstellung eines ‚Entlastungsbauwerks‘ (Umflutgraben) zur Ableitung des Wasserabflusses aus dem Bereich nördlich des Plangebietes

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

Der Bebauungsplan macht gestalterische Vorgaben zur Sicherung des in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur angestrebten Erscheinungsbildes. Um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht über Gebühr einzuschränken, werden die Vorgaben auf die prägenden Elemente der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Einfriedungen begrenzt und auch dabei jeweils alternative Lösungen angeboten. Die beabsichtigte städtebauliche Wirkung wird durch das Zusammenspiel planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erreicht.

7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan setzt für die Hauptgebäude durchgängig Satteldächer fest. Die maximal zulässige Dachneigung wird durch die einheitlichen Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhe definiert. Auf die ausdrückliche Festsetzung von zulässigen Dachneigungen kann deshalb verzichtet werden. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports als untergeordnete Elemente der Bebauung sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Im Sinne einer ruhigen und harmonischen Dachlandschaft werden ergänzende Vorgaben zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten gemacht. Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte bis zu maximal 50 % der Dachlänge zulässig. In jedem Fall müssen gestalterisch gebotene Mindestabstände zu den seitlichen Dachabschlüssen und zum Dachfirst eingehalten werden.

Für die Dachdeckung wird ein abschließendes Material- und Farbenspektrum vorgegeben; Dachgauben sind dem Hauptdach anzupassen. Auch eine Dachbegrünung ist zulässig. Dachbegrünungen sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° grundsätzlich möglich, in diesem Fall jedoch mit einem erheblichen technischen und damit auch finanziellen Aufwand verbunden. Deshalb wird diese aus ökologischen Gründen sehr zu begrüßende Lösung nur für Bauvorhaben in Frage kommen, bei denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft wird und damit auch geringere Dachneigungen realisiert werden können.

Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig und zur Verbesserung der energetischen Bilanz ausdrücklich erwünscht.

Fassadengestaltung

Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen sind ausschließlich mit flächigen Putz- und / oder Holzfassaden oder in Holzblockweise (keine Rundstämme!) auszuführen. Giebelverkleidungen aus Holz (Boden- / Deckenschalung) sind ebenfalls zulässig. Bei der Farbgebung ist ein Remissionswert (Hellebezugswert) von 25 % bis 80 % einzuhalten. Garagen sind der Farbgestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Damit wird eine ortstypische und zeitgemäße Fassadengestaltung ermöglicht.

7.2.2 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Im Sinne einer homogenen und der jeweiligen Funktion angepassten Gestaltung der öffentlichen Räume werden differenzierte Vorgaben zu Materialien, Ausführung und Höhe der Einfriedungen zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen gemacht. Dessen ungeachtet hat der Bauherr die Wahl zwischen den angebotenen Optionen.

Für die Gestaltung und Anordnung von Einfriedungen zwischen den einzelnen Privatgrundstücken besteht kein öffentliches Regelungsinteresse. Die Entscheidung darüber bleibt grundsätzlich den Bauherren überlassen. Eine Einschränkung ergibt sich lediglich bei Einfriedungen im Bereich der durch das **Leitungsrecht L 1** gesicherten Entwässerungsmulden:

- Einfriedungen müssen hier beidseitig mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.
- Zulässig sind Zäune und freiwachsende Laubgehölzhecken.



7.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.3.1 Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 24 Abs. 2 SächsWG)

Bei dem innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Bachs bzw. Grabens, der als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist, ist gemäß § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i. V. m. § 24 Abs. 2 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist im Hinblick auf seine Funktionen nach dem Wasserhaushaltsgesetz zu bewirtschaften und insbesondere von Bebauung frei zu halten.

Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von jeweils 5 m ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

8 HINWEISE

Auf dem Rechtsplan werden als Information für Eigentümer, Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Archäologie
- Erdaushub / Bodenschutz
- Kellerentwässerung / Kellerdrainage
- Baugrunduntersuchung / Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- Radonschutz
- Bergbauberechtigung
- Immissionsschutz
- Artenschutz

Von der unteren Immissionsschutzbehörde wird folgender Hinweis gegeben:

Relevante Außenschallquellen wie Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- und Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen können als Schallquelle Wirkungen wie eine bauliche Anlage haben. Ein erhebliches Konflikt- und Beschwerdepotential von grenznah aufgestellten Wärmepumpen-Außengeräten ist sowohl für benachbarte Parzellen als auch zur vorhandenen angrenzenden Bebauung zu erwarten. Entfällt auf den Beurteilungspegel der technischen Anlage ein Pegel, der 10 dB(A) unter dem für die Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, so liegt diese Anlage nicht im Einwirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes. Sollten die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 34.510 m² (100%)
Bauflächen	ca. 23.250 m² (67%)
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 14.740 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 8.510 m ²
Verkehrsflächen	ca. 3.790 m² (11%)
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.060 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße	ca. 480 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg	ca. 250 m ²
Grünflächen	ca. 7.390 m² (21%)
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.100 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.290 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 80 m² (1%)



10 QUELLEN

- Basler & Hofmann Deutschland GmbH (2018): Bebauungsplan ‚Am Pfarrbusch‘ Colmnitz 2. Änderung, Gutachten Niederschlagsentwässerung
- Gemeinde Klingenberg (2016): Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.2016
- Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (wirksam seit 30.08.2013)
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009 (in Kraft seit 19.11.2009)