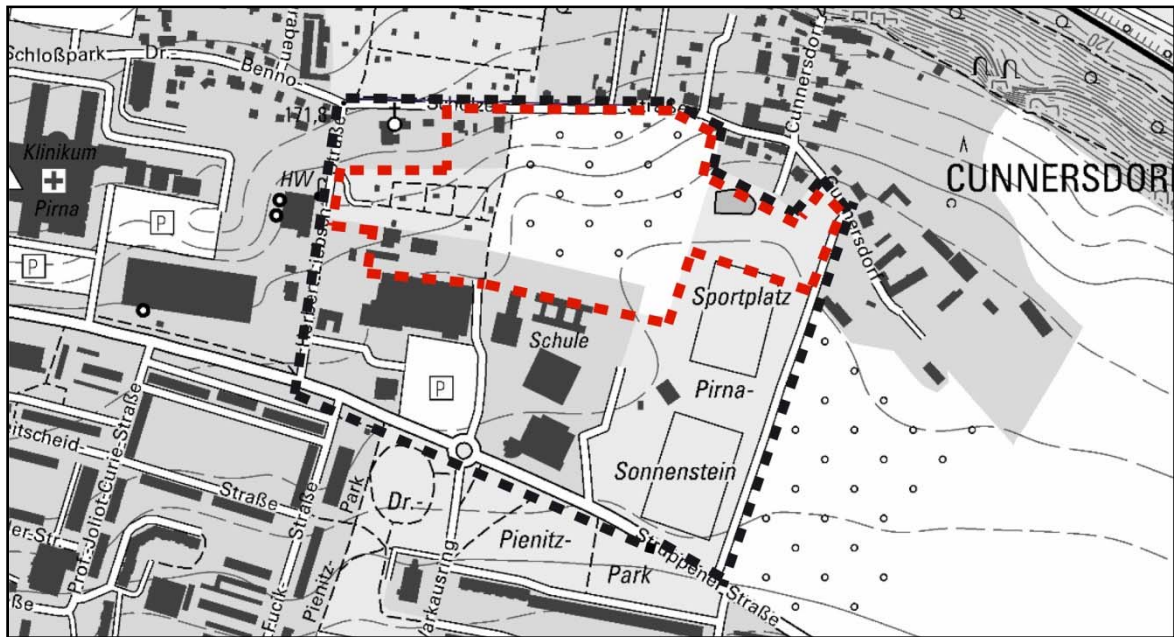


## Stadt Pirna



### Bebauungsplan Nr. 4.1 der Stadt Pirna „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Mädelgraben“

#### Begründung

**Planungsstand:**

**Planfassung:**

**Gemarkung:**

**Verfasser:**

Satzungsexemplar

14.12.2016

Pirna, Cunnersdorf

Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung

Am Markt 1/2; 01796 Pirna

Tel: 03501 / 556 308 / Fax: 03501 / 556 331

E-Mail: [stadtentwicklung@pirna.de](mailto:stadtentwicklung@pirna.de)

**hase**

landschaftsarchitektur

hase landschaftsarchitektur

Königsbrücker Straße 57, 01099 Dresden

Fon: 0351 - 26 30 89 30

Fax: 0351 - 26 30 89 31

[kontakt@la-hase.de](mailto:kontakt@la-hase.de)

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeines / Anlass .....	3
1.2	Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele .....	3
<b>2</b>	<b>Rechtslage / Planverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Umsetzung übergeordneter Planungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Pirna .....	7
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) .....	7
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Pirna .....	8
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse .....</b>	<b>10</b>
4.1	Lage und Plangeltungsbereich .....	10
4.2	Topographie, Beschaffenheit des Geländes und Baugrund .....	11
4.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	12
4.4	Vorhandene Erschließung und Infrastruktur .....	12
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Geplante Erschließung des Standortes .....</b>	<b>14</b>
6.1	Verkehrerschließung.....	14
6.2	Medientechnische Erschließung.....	14
6.3	Löschwasserversorgung .....	15
6.4	Abwasserentsorgung .....	15
6.5	Abfallentsorgung .....	16
<b>7</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>17</b>
7.1	Einleitung .....	17
7.2	Verfahren nach UVPG.....	17
7.3	Natur und Landschaft .....	17
7.4	Artenschutz.....	17
7.5	Lärmschutz .....	21
7.6	Grünordnungsplanung .....	22
<b>8</b>	<b>Planinhalt / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	23
8.2	Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen .....	34
8.3	Bedingte Festsetzungen .....	35
8.4	Nachrichtliche Übernahmen .....	35
8.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	36
8.6	Hinweise .....	38
8.7	Übersicht über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise im Plangebiet.....	40
8.8	Städtebauliche Daten .....	41
<b>9</b>	<b>Änderungsvermerk .....</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen .....</b>	<b>42</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise der Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>42</b>
<b>12</b>	<b>Quellen / Fachgutachten.....</b>	<b>50</b>
<b>13</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>51</b>

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**1 Vorbemerkung****1.1 Allgemeines / Anlass**

Die Stadt Pirna mit ihren ca. 39.000 Einwohnern befindet sich 20 km südöstlich der Landeshauptstadt Dresden am Flusslauf der Elbe.

Neben der beabsichtigten Ortsrandgestaltung verfolgt die Gemeinde durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen das Ziel, dem hohen Siedlungsdruck in Pirna, das sich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden befindet, durch eine gezielte Entwicklung einer innerörtlichen Siedlungsergänzungsfläche zu entsprechen.

Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplan die flurstückgenaue Festsetzung zur geplanten Bebauung im Sinne der Umgebung sowie die Regelungen zur Sicherung der Belange benachbarter Nutzungen zu treffen.

Die Gebieterschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen B 172 und „Struppener Straße“ von Nordwesten und Südwesten, im Gebiet durch die Dr.-Benno-Scholze-Straße und die Straße Cunnersdorf.

Pirna und das Plangebiet sind über die öffentlichen Straßen und die Staatsstraßen B 172 und S 177 sehr gut an die Bundesautobahn A17 und das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

**1.2 Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr.4 "Mädelgraben" der Stadt Pirna in der Fassung vom 17.02.1997 ist seit dem 15.04.1998 (Datum der Bekanntmachung) rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan ermöglicht auf ca. 18 ha eine gemischte Entwicklung von Wohnbaustandorten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Gemeinbedarfsflächen.

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen Sport war durch den Umzug des Sportvereins und aus dem Wunsch nach Verbesserung des Angebotes für Vereins- und Breitensport entstanden. Zudem sollte der städtebauliche Missstand durch das in den 1990er Jahren entstandene Provisorium des Kauflandstandortes beseitigt werden.

Als Teilziele wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan formuliert:

- Funktionsgerechte und gleichzeitig wirtschaftliche externe und interne Erschließung
- Attraktivierung des vorhandenen Bereiches durch Schaffung von Fußwegeverbindungen
- Vermeidung von nicht notwendiger Flächenversiegelung
- Gestaltfestsetzungen zu Dächern, Außenwänden und Grundstücksflächen zur Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes
- Durchgrünung des Gebietes
- Verhinderung von gebietsfremdem Verkehr
- Gestaltung des Überganges von bebautem Ortsbereich zu freier Landschaft
- Verbesserung des Sport- und Freizeitangebotes

In dem Zeitraum von rund 20 Jahren seit Eintreten der Rechtskraft sind nicht alle Teile des Bebauungsplanes umgesetzt worden. Bisher wurden die gewerblichen Gebiete sowie die Flächen für den Gemeinbedarf plangerecht umgesetzt, die zentralen Wohnbaustandorte wurden jedoch nicht realisiert.

Mit der 1. Änderung sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, die auch tatsächlich angenommen und umgesetzt wird bzw. den aktuellen Entwicklungen und Nutzungen Rechenschaft trägt.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Ungeachtet dessen, dass bestehende Bebauungspläne nach 7 bis 20 Jahren einer Prüfung unterzogen und den veränderten Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen angepasst werden sollten, ist es auffällig, dass gerade die Wohnbaustandorte bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt wurden.

Das damalige Planungserfordernis, das zur Aufstellung der 1. Änderung im Jahr 2010 führte, resultierte aus dem Anliegen eines privaten Investors, auf einer Teilfläche des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Lagerhalle zu schaffen. In diesem Zusammenhang sollte weiterhin der angrenzende Wohnbaustandort sinnvoll und den marktüblichen Entwicklungen angepasst werden.

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, erfolgte in der Entwurfserarbeitung die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 1620/2, 1621/2 und Teil von 1622/1 und 1619/6 der Gemarkung Pirna. Mit dieser Erweiterung des Geltungsbereiches konnten alle Wohnbau- und Mischgebietsflächen des Ursprungsplanes in die Entwurfsauslegung integriert werden und eine aus damaliger Sicht sinnvolle städtebauliche Neuordnung erfahren.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die Stadtverwaltung informiert, dass eine gesicherte Regenwassereinleitung für das Wohngebiet nicht gegeben ist. Der Regenwasserkanal endet im Kreuzungsbereich der Dr.-Benno-Scholze-Straße/Herbert-Liebsch-Straße. Weiterhin war zum Zeitpunkt nicht abschließend zu klären, ob auf dem Flurstück 1620/2 der Gemarkung Pirna sich eine Streuobstwiese befindet. Mit Schreiben vom 01.04.2015 der unteren Naturschutzbehörde erfolgte nunmehr die abschließende Feststellung als Streuobstwiese. Aus vorgenannten Gründen erfolgte zum damaligen Zeitpunkt keine Fortführung des Planverfahrens.

Im Zuge der verstärkten Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen und der Umsetzung der Strategie 40.000+ hat sich die Stadtverwaltung gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH entschieden, das seit dem Jahr 2010 ruhende Verfahren weiterzuführen. Dabei sollen auch die Gemeinbedarfsfläche Sport entwickelt und Freiflächen für Sport und Spiel gesichert werden.

Unter Beachtung der veränderten Wohnungsmarktlage und der Auswertung der aktuellen Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Vorstellungen und Wünsche von Bauinteressenten sowohl im Raum Pirna als auch im Großraum Dresden lassen deutlich erkennen, dass sich in den 20 Jahren seit der Erarbeitung des Bebauungsplanes städtebauliche Gestaltungswünsche durchgesetzt haben, die sich innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kaum oder überhaupt nicht umsetzen lassen. Dazu gehören vor allem:

- freistehenden Einfamilienhäusern zur Verwirklichung der privaten Lebensplanung
- der Wunsch sowohl nach eingeschossigen Einfamilienhäusern (z.B. altersgerechtes Wohnen) als auch nach Einfamilienhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen
- der Wunsch nach individueller Gestaltungsmöglichkeit in Baukörper und Dachform innerhalb eines übergeordneten Rahmens

Durch die Gestaltung und die Festsetzungen der 1. Änderung sollen die städtebauliche Entwicklung auf dem Sonnenstein einer gebauten Abrundung näher gebracht werden und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnbaulandes erhöhen.

Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen für Sport sind in der Zeit der Rechtskraft vollständig realisiert worden.

Ebenso wurden die Gemeinbedarfsflächen für Schule durch den Neubau der Gauss-Schule und die Neuordnung der Schulflächen mit Turnhalle weitgehend umgesetzt, teilweise sogar durch eine weitere Änderung des Bebauungsplanes (2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 Mädelgraben) an die Anforderungen der zeitgemäßen schulischen Bauten angepasst.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Der Bedarf an Sportflächen ist gegenüber den 1990er Jahren gestiegen, da durch eine Stabilisierung des Arbeitsmarktes feste Arbeitsplätze entstanden sind, die wohnungsnahes Arbeiten ermöglichen und somit auch eine verstärkte Nachfrage nach Freizeitgestaltung hervorrufen. Daher sollen die Festsetzungen und die Flächen für Sportanlagen den Anforderungen an Nutzungsart bzw.- Nutzungsdichte, resultierend aus den geänderten Bedürfnissen des Vereins- und Breitensportes, angepasst werden. Somit soll der bestehende Sportplatz nach Norden erweitert und für eine bereits im Aufbau befindliche Bogenschießsportgruppe zur Nutzung vorgesehen werden.

Der im Westen des Geltungsbereiches der 1. Änderung als öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage mit Spielplatz dargestellte Bereich wird seither als Kleingartenanlage genutzt. Mit der 1. Änderung soll die tatsächliche Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen und durch Flächenumgrenzung und Festsetzungen planerisch untersetzt werden.

Hinsichtlich der natur- und landschaftsbezogenen Zielvorstellungen wird besonders auf folgende Faktoren orientiert:

- Sicherung des Durchgrünungsgrades
- Gestaltung und Sicherung des Überganges von Siedlung zu Landschaft (Ortsrandgestaltung)
- Begrenzung der Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß,
- Begrenzung der Baukörper in Kubatur und Erscheinungsbild auf siedlungstypische Merkmale

Das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Wohnen und Arbeiten verträglich miteinander zu kombinieren und ein attraktives ausgewogenes Wohnumfeld zu schaffen und insbesondere Wohnungsbau, wohnverträgliches Gewerbe, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Grünflächen in Benachbarung von sozialen und Gemeinbedarfsflächen verträglich und für alle nutzbar zu ermöglichen, wird beibehalten.

## **2 Rechtslage / Planverfahren**

Die Stadt Pirna hat in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna die Änderung eines Teiles des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Mädelgraben“ beantragt. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am 26.01.2010 im Stadtrat von Pirna auf Grundlage des § 2 Absatz 1 BauGB gefasst und bekannt gemacht.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die Stadtverwaltung informiert, dass eine gesicherte Regenwassereinleitung für das Wohngebiet nicht gegeben ist. Der Regenwasserkanal endet im Kreuzungsbereich der Dr.-Benno-Scholze-Straße/Herbert-Liebsch-Straße. Weiterhin war zum Zeitpunkt der Bearbeitung im Jahre 2010 nicht abschließend zu klären, ob auf dem Flurstück 1620/2 der Gemarkung Pirna sich eine Streuobstwiese befindet. Mit Schreiben vom 01.04.2015 der unteren Naturschutzbehörde erfolgte nunmehr die abschließende Feststellung als Streuobstwiese.

Aus vorgenannten Gründen erfolgte zum damaligen Zeitpunkt keine Fortführung des Planverfahrens.

Im Zuge der verstärkten Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen und der Umsetzung der Strategie 40.000+ hat sich die Stadtverwaltung gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH entschieden, das seit dem Jahr 2010 ruhende Verfahren weiterzuführen.

Die 1. Änderung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden und dass es sich um die Wiedernutzbarmachung, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Des Weiteren darf durch die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer

## Begründung zum Bebauungsplan

## Satzungsexemplar

Fassung vom 14.12.2016

Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten darstellen. Aufgrund § 13a Absatz 4 BauGB sind die Regelungen des § 13a auch auf Änderungen und Ergänzungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen anwendbar.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von 7,23 ha oder 72.300 m<sup>2</sup>, wobei die Bauflächen, aus denen die Grundflächen nach § 19 Absatz 2 BauNVO errechnet werden, lediglich eine Fläche von 36.600 m<sup>2</sup> umfassen. Unter Anwendung der Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung von unter 20.000 m<sup>2</sup>, was eine Anwendung des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB zulässt.

Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Auch Beeinträchtigungen der Schutzgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Europäischem Vogelschutzrecht sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Die Forderungen des § 13a BauGB an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren werden im Geltungsbereich der 1. Änderung erfüllt. Es können somit die verfahrenverkürzenden Vorschriften des § 13 BauGB angewendet werden.

Mit Beschluss vom 03.11.2015 hat der Stadtrat die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

### 3 Umsetzung übergeordneter Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Stadt Pirna wird im Landesentwicklungsplan<sup>1</sup> als Mittelzentrum in einem grenznahen Gebiet ausgewiesen und dem Verdichtungsraum der Stadt Dresden zugerechnet. Pirna ist die Kreisstadt des durch die Kreisgebietsreform gebildeten Landkreises "Sächsische Schweiz-Osterzgebirge". In dieser Fortschreibung wird der Status der Stadt Pirna bestätigt. Pirna liegt an der überregionalen Verbindungsachse des schienengebundenen Nahverkehrs zwischen Dresden und Prag sowie an der regionalen Verbindungsachse zur nördlich gelegenen Stadt Radeberg.

Weiterhin wird im Landesentwicklungsplan Sachsen die Stadt Pirna aufgrund ihrer historischen Altstadt sowie der Besonderheit ihrer landschaftlichen Einbettung in das Elbtal und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Sächsischen Schweiz als ein Ort mit dem Schwerpunkt Städtetourismus ausgewiesen.

Der LEP führt unter Punkt Z 2.2.1.4 aus, dass die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, 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.

Dieser Forderung wird mit dem Bebauungsplan entsprochen. Er dient in erster Linie der Ausweisung einer zeitgemäßen Bebauungsmöglichkeit im direkten Zusammenhang der bebauten Ortsteile und schließt eine bestehende Lücke im ansonsten zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Der Regionalplan für die Planungsregion "Oberes Elbtal/Osterzgebirge"<sup>2</sup> trifft keine Darstellungen, Festlegungen oder Ausweisungen für das Plangebiet.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft seit 31.08.2013

<sup>2</sup> Regionalplan Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, in Kraft seit 19.11.2009

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Pirna**

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Pirna und der Gemeinde Dohma liegt eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) <sup>3</sup> vor, die am 03.04.2013 rechtswirksam wurde.

In diesem Stand des Flächennutzungsplanes wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mädelgraben“ mit den Veränderungen zu den geplanten Wohnbauflächen und der veränderten Gewerbefläche bereits eingearbeitet.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte zu diesem Zeitpunkt keine Fortführung des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Eigenheimstandorten und der Umsetzung der Strategie 40.000+ soll nunmehr dieses Planverfahren fortgesetzt werden.

Im Rahmen der derzeit durchgeführten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Großen Kreisstadt Pirna und der Gemeinde Dohma ist die Anpassung der Ausweisung an die veränderte Bebauungsplanung notwendig.

Die Hauptfläche des Bebauungsplanes ist weiterhin als Wohnbaustandort vorgesehen. Hier erfolgt jedoch im südlichen Teile eine Abstufung für Mischgebietsflächen um die Möglichkeit zur Ansiedlung kleinerer Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zu ermöglichen. Nach dem Neubau der Gauß-Mittelschule wurde das alte Schulgebäude abgerissen und durch eine Grünfläche ersetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wird dementsprechend verkleinert. Am nordöstlichen Rand des alten Ortskerns Cunnersdorf ist ein straßenbegleitendes Grundstück im ursprünglichen B-Plan Nr. 4 bisher als öffentliche Grünfläche dargestellt. Es wird als solche nicht benötigt und wird daher als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Mit den vorgenannten Schilderungen weicht der Bebauungsplan damit vom derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) ab. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 3. Änderung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst<sup>4</sup>.

**3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Die Stadt Pirna hat im November 2002 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)<sup>5</sup> erarbeitet. In diesem wurde der Stadtteil Sonnenstein basierend auf dem damaligen Entwicklungsstand und der vorliegenden Bevölkerungsprognose als „Umstrukturierungsgebiete mit vorrangigem Handlungsbedarf“ dargestellt. Im Hinblick auf die von Schrumpfung und Alterung geprägte Bevölkerungsentwicklung bestand Handlungsbedarf insbesondere im Bereich des Wohnungsmarktes (Rückbau dauerhaft leer stehender Bestände, Anpassung der Bestände und des Wohnumfeldes an sich ändernde Nachfrage) sowie im sozialen Bereich.

Die 2002 festgestellten Problemlagen konnten in den nachfolgenden Jahren im Rahmen der Förderprogramme „Stadtumbau Ost“ und „Soziale Stadt“ vorrangig durch den Rückbau von über 550 dauerhaft leer stehenden Wohnungen, die Freiraumgestaltung im Wohnumfeld und den Um- und Ausbau eines soziokulturellen Zentrums mit Angeboten im Bereich Jugend, Kultur und Soziales für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen deutlich reduziert werden.

Die Schrumpfung der Einwohnerzahl hat sich seit 2010 deutlich reduziert, der Stadtteil Sonnenstein weist seitdem eine stabile Einwohnerentwicklung bei ca. 6.400 Einwohnern auf. Diese Entwicklung korrespondiert mit der gesamtstädtischen Entwicklung, für die für die nächsten Jahre sogar noch eine steigende Einwohnerzahl

<sup>3</sup> 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/Dohma, rechtskräftig seit 03.04.2013

<sup>4</sup> 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgem.einschaft Pirna/Dohma, Stand Entwurf vom 04.03.2016

<sup>5</sup> Stadt Pirna: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Pirna 2002

## Begründung zum Bebauungsplan

## Satzungsexemplar

Fassung vom 14.12.2016

prognostiziert wird.<sup>6</sup>

Einer neuesten Studie<sup>7</sup> zufolge gehört Pirna zu den wenigen Städten in Sachsen, die in den letzten Jahren von neuen (Binnen-)Wanderungsmustern (sog. „Schwarmverhalten“) profitieren. Die Stadt wird als „Wachstumsstadt“ charakterisiert, da sie unabhängig von der Nähe zu Dresden und Suburbanisierungstendenzen aus Dresden heraus insbesondere gegenüber dem Um- und Hinterland eine eigene (starke) Anziehungskraft aufweist und als regionaler „Ankerpunkt“ Bevölkerungswachstum generieren kann.

Unter der Beachtung der Wohnwünsche prognostiziert die Wohnbauflächenprognose der Erlebnisregion Dresden (2015)<sup>8</sup> für Pirna deshalb zwischen 2012 und 2027 einen Wohnungsneubaubedarf von reichlich 500 Haushalten. Davon entfallen knapp 400 Haushalte auf Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) und reichlich 100 Haushalte auf Mehrfamilienhäuser.

Das aktuell in Fortschreibung befindliche INSEK sowie der ebenfalls in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma greifen diese aktuellen Trends auf. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung werden Flächen ausgewiesen, die geeignet wären, Baurecht für ca. 450 Bauplätze, vorrangig für Ein- und Zweifamilienhäuser, zu schaffen.

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungs- und Regionalplans liegt der Schwerpunkt auf der Innenentwicklung. Künftige Neubauvorhaben sollen fast ausschließlich an integrierten Standorten durch

- innere Verdichtung und Erschließung von Baulücken,
- Erschließung bereits langjährig gesicherter Flächen in B-Plan-Gebieten (teils durch Umplanung),
- Umnutzung von Brachflächen und ehemals nicht zu Wohnzwecken genutzten Anlagen und Flächen und
- Nachnutzung von Rückbauflächen im Geschosswohnungsbau

realisiert werden. Das Baugebiet „Mädelgraben“ ordnet sich in diese Kategorien ein. Die künftige Bebauung des Gebietes entspricht somit den Zielen der integrierten Stadtentwicklung

### 3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Pirna

Zur gezielten Einzelhandelsentwicklung hat der Stadtrat der Stadt Pirna am 18.05.2010 das städtebauliche Entwicklungskonzept ‚Gutachten als Grundlage Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirna‘ vom Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung in der Fassung vom 16.04.2010 beschlossen. Auf Grundlage dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen allgemeingültige Entscheidungen zu einzelnen Ansiedlungswünschen im Bereich Einzelhandel in der Stadt Pirna getroffen werden.

In der Weiterführung sind mit dem Bebauungsplan Nr. 58 ‚Strategische Steuerung des Einzelhandels‘ der Stadt Pirna, rechtskräftig seit 29.01.2014, Festsetzungen zu den Versorgungsbereichen des Einzelhandels getroffen worden, welche die Erhaltung und Entwicklung der Attraktivität und der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Pirna steuern.

Der Stadtteil Sonnenstein wird darin als zentraler Versorgungsbereich benannt. Daneben werden zu verschiedenen Teilgebieten Aussagen zum Einzelhandel getroffen. Dadurch kann der Stadtteil vor

<sup>6</sup> Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden: Stadtteilbezogene Bevölkerungsprognose Pirna 2030/2040. Dresden 2015

<sup>7</sup> Empirica: Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster. Berlin/Bonn/Leipzig 2016

<sup>8</sup> Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden : Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden. Dresden 2015



## **Begründung zum Bebauungsplan**

## **Satzungsexemplar**

---

Fassung vom 14.12.2016

Funktionsverlust und Leerstand geschützt werden. Jedoch regelt die ausnahmsweise Zulässigkeit eine Fehlnutzung zentrenferner Flächen für den Einzelhandel mit Sortimenten, die den Reiz und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche ausmachen. Geplante Einzelhandelsbetriebe werden daher durch die Stadt Pirna auf ihre Erforderlichkeit geprüft.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4.1 werden die Regelungen zum Einzelhandel in den Wohn- und Mischgebieten übernommen.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**4 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse****4.1 Lage und Plangeltungsbereich**

Die Große Kreisstadt Pirna liegt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Tal der Elbe ca. 20 km südöstlich der Landeshauptstadt Dresden. Die Kernstadt liegt links der Elbe, oberhalb und südöstlich der Kernstadt befindet sich der Stadtteil Sonnenstein und im Anschluss der alte Dorfkern Cunnersdorf, am rechten Elbufer ist der Stadtteil Copitz gelegen. Über die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 17 Dresden-Prag sowie die B 172 und S 177 und die Bahnstrecke im Elbtal ist Pirna sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Neben der Funktion als Wirtschaftsstandort und der touristischen Anziehungskraft ist für Pirna auch eine Bedeutung als Verwaltungssitz und Standort wichtiger Bildungseinrichtungen festzustellen.

Der Ortsteil Sonnenstein befindet sich südöstlich des Stadtzentrums ca. 1 km vom Stadtzentrum Pirna entfernt. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sonnenstein/Cunnersdorf der Stadt Pirna im von Wohnbebauung und landwirtschaftlich/gartenbaulich geprägten Ortsteil mit vereinzelt Gewerbe- und Handwerksansiedlungen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Pirna und Cunnersdorf und wird wie folgt begrenzt:

Norden: durch die Dr. Benno-Scholze-Straße/ Straße Cunnersdorf  
Osten: durch das Flurstück 1623/2 der Gemarkung Pirna  
Süden: durch die Flurstücke 1619/23, 1616/28, 1616/9 und die Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze von 1616/9 zu Flurstück 1623/2  
Westen: durch die Herbert-Liebsch-Straße und das Flurstück 1616/5

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 7,235 ha (72.350 m<sup>2</sup>) umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Pirna:

1616a  
1616/7  
Teil von 1616/11  
1616/17  
1616/18  
1616/30  
1616/31  
1617  
1619/3  
1620/2  
1621/2  
Teil von 1619/6  
Teil von 1622/1  
1623/3

Gemarkung Cunnersdorf

Teil von 3/2  
3/3

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**4.2 Topographie, Beschaffenheit des Geländes und Baugrund**

Das Plangebiet liegt auf dem leicht abfallenden Plateau des Ortsteiles Sonnenstein oberhalb des Südhanges des Elbtals.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt deutlich von Süd nach Nord sowie flacher von Ost nach West. Die ungefähren Geländehöhen liegen im Übergang zur Dr. Benno-Scholze Straße bei ca. 175 m NHN im nordwestlichen und 179 m NHN im nordöstlichen Bereich. Im Übergang zu den südlich angrenzenden Grundstücken sind Höhen von ca. 184 m NHN bis 185 m NHN abgeleitet worden.

Für den Teil des Geltungsbereiches, in dem die Wohnnutzung festgesetzt werden soll, wurde begleitend ein Baugrundgutachten<sup>9</sup> erstellt, aus dem die nachfolgenden Erläuterungen zu Geologie und Baugrund übernommen wurden.

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Übergangsbereich der Dresdner Elbtalerweiterung zur Sächsischen Schweiz. Die natürliche Schichtenabfolge ist oberflächennah durch anstehende pleistozäne Ablagerungen geprägt. Anhand der Angaben aus der GK 25 stehen zuoberst elsterkaltzeitliche Schmelzwasserbildungen (glazifluviale Sande und Kiese) an. So finden sich nördlich des Untersuchungsbereiches geringmächtiger Lösslehm über ca. 0,50 m bis 1 m mächtigen glazifluviatilen Sanden. Im südlichen Bereich stehen unter bindigen Hanglehmschichten glazifluviale Sande mit bindigen Zwischenlagen über Geschiebelehm an.

Die Basis der quartären Lockergesteine wird durch kreidezeitliche Sandsteine, hier Pirnaer Oberquader, gebildet. Es ist davon auszugehen, dass die kreidezeitlichen Festgesteine Übergangsbereich zu den hangenden quartären Lockergesteinsschichten teilweise mit unterschiedlichen Graden verwittert sind. Die Quartärbasis liegt bei ca. 170 m NHN bis 175 m NHN im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes und ca. 180 m NHN bis 184 m NHN im südlichen Teil des Untersuchungsbereiches. Ausgehend von den Geländehöhen ist im nördlichen Bereich eine Mächtigkeit der quartären Schichten zwischen 1 m und 5 m zu erwarten. Im Übergang zur Dr.-Benno-Scholze Straße sind, ausgehend von den Geländehöhen zwischen 175 m NHN und 179 m NHN, Mächtigkeiten des quartären Lockergesteins zwischen 4 m und 9 m anzusetzen.

In der hydrogeologischen Karte ist kein quartärer Grundwasserleiter für den Untersuchungsabschnitt dargestellt. Es muss jedoch zumindest von einer saisonalen Grundwasserführung innerhalb der elsterkaltzeitlichen Sande und Kiese ausgegangen werden. Der Gebirgskomplex des Pirnaer Quadersandstein ist als Bereich guter Grundwasserführung mit einer Transmissibilität von  $> 10^{-3}$  m/s angegeben. In den Erläuterungen zur GK 25 wird für den Sandstein eine mittlere Gebirgsdurchlässigkeit von  $0,5 \cdot 10^{-4}$  m/s angegeben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gesteinsdurchlässigkeit ein bis drei Zehnerpotenzen unter der Gebirgsdurchlässigkeit liegt. Die Grundwasserführung innerhalb des Sandsteinkomplexes belegen auch zahlreiche Quelfassungen im ca. 150 m bis 200 m nördlichen gelegen Elbhange, an dem der Pirnaer Quadersandstein oberflächennah ansteht.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann nur lokal begrenzt in den Schichten S 3.2, S 3.3 und bedingt in der Schicht S 3.1 erfolgen (Sande und Kiese, zum Teil mit bindigen Nebenbestandteilen). Zur Beurteilung der tatsächlichen Versickerungsfähigkeit sind weiterführende Untersuchungen an den tatsächlichen Standorten der geplanten Versickerungsanlagen erforderlich.

Eine Untersuchung des Baugebietes MI1 an der Straße Cunnersdorf ergab eine Versickerungseignung unterhalb der bindigen Schichten ab ca. 1,00 m, da hier Sande und Kiese unterschiedlicher Zusammensetzung, aber mit geeignetem Versickerungskoeffizienten anstehen.

<sup>9</sup> Wohngebiet Mädelgraben Pirna Baugrunduntersuchung, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH, Dresden Februar 2016

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Der zentrale Teil des Plangebietes wird überwiegend als Erwerbsgartenbau bzw. Erwerbsobstbau genutzt. In diesen Flächen ist ein Teil mit mehreren alten und höhlenreichen Obstbäumen, der durch die Naturschutzbehörde als Streuobstwiese eingestuft und demnach als geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG erhalten werden soll.

Der südliche Teil gehörte bisher als versiegelte Freifläche zum Schulgelände der Gauß-Schule. Durch den Neubau des Schulgebäudes und der flächenbezogenen Neuordnung der Schulbereiche wird diese Fläche für eine neue Nutzung frei.

Im Westen schließt sich ein Gewerbegebiet an, welches durch die Firma Lohmen Bau Pirna GmbH als Betriebsstätte und Wirtschaftshof/Lagerplatz genutzt wird. Nördlich des Gewerbegebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Die Gärten sind als Zier- und Nutzgärten mit einem hohen Anteil Beeten und Flächen für den privaten Obst- und Gemüseanbau angelegt.

Auf den Flurstücken 1616/a und 1616/17 befinden sich Wohnhäuser bzw. ein Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden.

Im Osten des Plangebietes der 1. Änderung befindet sich der Sportplatz mit Sportanlagen, Grünflächen, einem Regenrückhaltebecken sowie einem für den Bogensport aufgeschütteten Ringwall. Im Anschluss zur Straße Cunnersdorf schließt das Plangebiet mit einer ruderalen Freifläche ab, die vom Sportplatz durch eine Einfriedung getrennt ist.

Die dem Plangebiet nördlich, westlich und südlich benachbarte Nutzung und Infrastruktur ist geprägt von Wohnbebauung mit ortstypischen Baukörpern in ein- und zweigeschossiger Bauweise und eher geringer Grundfläche mit hohem Grünanteil sowie gartenbaulichen Flächen, wobei ein großer Teil der nördlich anschließenden Bereiche als Kleingärten genutzt wird.

Nordöstlich des Plangebietes schließt die dörfliche Mischbebauung des Ortskernes Cunnersdorf an, der nachfolgend in die freie Landschaft bzw. in landwirtschaftliche Flächen übergeht.

**4.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur**

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Pirna beträgt ca.1 km. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen durch die öffentlichen Straßen wie die Straße Schloßpark, die Struppener Straße und die von ihr abgehende Herbert-Liebsch-Straße, Dr.-Benno-Scholze- Straße/ Straße Cunnersdorf.

Das Plangebiet wird auf der West- und Nordseite von der Herbert-Liebsch-Straße, der Dr.-Benno-Scholze-Straße und der Straße Cunnersdorf direkt erschlossen. Diese Straßen dienen der örtlichen Erschließung mit Anbindung an die überörtlichen Straßen und stellen die Verbindung in das Plangebiet her.

Die auf der Herbert-Liebsch-Straße und großen Teilen der Dr.-Benno-Scholze-Straße durchgängig vorhandene Breite des Straßenraumes von mindestens 6,50 m gewährleistet eine gesicherte Erschließung auf dem Straßenflurstück nach RAST 06, auch im Begegnungsverkehr LKW/LKW und bei Linienbusverkehr. Auf einem kleinen Teilstück der Dr.-Benno-Scholze-Straße engt sich der Straßenraum ein, so dass hier kein Raum für die Begegnung LKW/LKW zur Verfügung steht.

In den benannten Straßen liegen die öffentlichen Trinkwasserleitungen, die Gasversorgung, Elektrizitäts- und Telekommunikationsmedien sowie Abwasserkanäle für Schmutz- und Regenwasser; in der Straße Cunnersdorf ist jedoch ab dem Straßenabzweig Cunnersdorf keine Regenwasserleitung mehr vorhanden.

Nach Auskunft der Stadtwerke Pirna GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung festgestellt, dass der Regenwasserkanal in der Dr.-Benno-Scholze-Straße nicht für die geplante Größenordnung der Erschließung

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

dimensioniert ist bzw. die ausreichende Dimensionierung an der Kreuzung Herbert-Liebsch-Straße/Dr.-Benno-Scholze-Straße endet und bei Ausweisung und Umsetzung der Bebauungsabsicht die Dimension der Abwasserkanäle angepasst werden muss

Der Stadtteil Sonnenstein verfügt über eine sehr gute soziale Infrastruktur. Neben mehreren Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vier Grundschulen und eine Oberschule sowie eine Ausbildungsstätte. Weiterhin ist ein Sozio-kulturelles Zentrum in der Nähe vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes sind viele Kinderspielflächen und Sportanlagen vorhanden, es schließen sich durchgrünte Freianlagen an.

Die Medizinische Versorgung ist durch eine hohe Zahl an Arztpraxen und das benachbarte Krankenhaus „Helios Klinikum Pirna“ gesichert.

In fußläufiger Entfernung befindet sich ein großes Einkaufszentrum für Waren des täglichen Bedarfs. Im Stadtzentrum Pirmas in ca. 1 km Entfernung sind weitere Geschäfte und Freizeitangebote vorhanden, mit dem Geibeltbad befindet sich ein Schwimmbad im weiteren Einzugsbereich, welches auch über den öffentlichen Nahverkehr an das Plangebiet angeschlossen ist.

**5 Städtebauliches Konzept**

Die wesentlichen Aussagen des Ursprungsbebauungsplanes, nämlich eine Durchmischung von Wohn-, Misch- und Gewerbestandorten mit einem gut verteilten Angebot an Grün-, Sport- und Freizeitflächen zu erreichen, wird weitgehend beibehalten. Die gebietsinterne Gliederung wird dabei an die heutigen Nutzungsansprüche und die Nachfrage nach individueller Einzelhausbebauung angeglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht auf der Hauptfläche des Plangebietes der 1. Änderung die Anlage einer Wohnbaufläche vor, die hauptsächlich aus Einfamilienhäusern bis zu zwei Geschossen bestehen wird. Ausgehend von der Topografie und der Umgebungsbebauung wird entlang der Dr.-Benno-Scholze-Straße und der Straße Cunnersdorf eine bis zu dreigeschossige Bebauung ermöglicht, um den Straßenraum zu fassen und durch die Baukörper zu den ansteigenden Hangbereichen zu vermitteln.

Daran schließt sich eine Bebauung mit maximal zwei Geschossen an. Zur Gliederung der Bebauung und der sozialen Durchmischung einerseits wie auch der möglichen Gruppierung gleicher Lebensabschnittsentwürfe werden Vorgaben zu Dachformen und Bauweisen gemacht (Abschnitte mit moderner Bebauung mit Flachdach, Abschnitte mit Bungalowbauweise, ortstypische Bebauung mit zwei Geschossen und Satteldach).

Im Übergang zu den südlich gelegenen Sport- und Gemeinflächen mit ihren großzügigen Bauflächen soll eine dreigeschossige Bebauung den Abschluss der Wohnbebauung bilden. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird zudem der Nutzung im Süden des Plangebietes Rechnung getragen und die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer Dienstleistungsbetriebe, wohnnahen Handwerkerbetrieben und auch untergeordnetem Einzelhandel eröffnet.

Im Westen des Plangebietes befinden sich eine bestehende Kleingartenanlage und ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welche beide im Bestand vorhanden sind und für eine dauerhafte Nutzung gesichert werden sollen.

Nach Osten schließen die Sportflächen zum Dorfkern Cunnersdorf auf. Diese Sportflächen werden um die Nutzung einer Bogenschießanlage erweitert und stärken den Sportstandort Struppener Straße.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**6 Geplante Erschließung des Standortes****6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der meisten Wohnbauflächen bzw. Flurstücke ist über die an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsverbindungen angeschlossene Sammelstraße „Herbert-Liebsch-Straße“ und die Dörflichen Hauptstraßen Dr.-Benno-Scholze-Straße und Straße Cunnersdorf sowie die direkt daran anbindenden Planstraßen, die von den Dörflichen Hauptstraßen in Richtung Süden verlaufen, gesichert.

Jede der festgesetzten Wohnbau- und Mischflächen ist an eine Straßenverkehrsfläche angeschlossen. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung ist es erforderlich, die Planstraßen fertig zu stellen, bevor die Bautätigkeit auf der jeweils zugehörigen Wohnbaufläche beginnt.

Die Planstraßen werden als private Verkehrsflächen ausgewiesen, jedoch ist eine Durchwegung für die Allgemeinheit unter Beschränkung auf Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Diese Durchwegung, für deren rechtliche Sicherung ein Gehrecht auf den privaten Verkehrsflächen eingerichtet wird, schließt direkt an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an, welche als Fuß- und Radweg die Anbindung an die südlich gelegenen Flächen der Schul- und Einkaufsstandorte ermöglicht. Für die gesicherte Abfallentsorgung wird im städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag ein Fahrrecht für den Träger der Abfallentsorgung auf den Privatstraßen eingetragen.

Der Sportplatz ist Teil einer größeren zusammenhängenden Sportfläche und wird von Süden über einen bereits vorhandenen direkten Anschluss an die Struppener Straße erschlossen.

Das Gewerbegebiet sowie die Kleingartenflächen verfügen bereits über bestehende Anbindungen an die Herbert-Liebsch-Straße.

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Sächsischen Bauordnung auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In der Nähe zum Plangebiet verkehrt die Linie H/S der VVO mit Anschluss an andere Stadtteile Pirnas und den Bahnhof Pirna.

**6.2 Medientechnische Erschließung**

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Leitungen und Medien von der Dr.-Benno-Scholze-Straße und Straße Cunnersdorf aus. Die erforderlichen Medien für die noch nicht bebauten Flächen sind bereits im öffentlichen Straßenraum der Dr.-Benno-Scholze-Straße bzw. Straße Cunnersdorf vorhanden und müssen in die geplanten Bauflächen verlängert werden. Dazu sind bereits Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern geführt worden, deren Ergebnis eine ausreichende Erschließung des Plangebiets zusichert.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Elektrizität, Gas und Schmutzwasseranschluss wird durch die zuständigen Medienträger übernommen. Der konkrete Anschluss des Wohnbaustandortes ist mit dem Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Folgende Medienträger übernehmen die Versorgung:

- Trinkwasserversorgung: über zentrales Trinkwassernetz der Stadtwerke Pirna GmbH möglich
- Elektroenergie: Anschluss an das Netz der Energieversorgung Pirna GmbH möglich
- Gasversorgung: Anschluss an das Netz der Energieversorgung Pirna GmbH möglich
- Schmutzwasser: Anschluss an Kanal der Stadtwerke Pirna GmbH möglich
- Müllentsorgung: Hausmüll über Müllstandorte an Wohnstandorten, Abholung durch den Dienstleister des Abfallzweckverbands
- Regenwasser: Anschluss an Kanal der Stadtwerke Pirna GmbH möglich, jedoch mit Einschränkungen bzw. zeitlichen Festlegungen (siehe Punkt 6.4)

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**6.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Hydranten in der Umgebung gesichert. Im Brandfall steht aus der öffentlichen Versorgungsleitung eine Löschwassermenge von 96 bzw. 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden, jeweils im Umkreis von 300 m zum Wohnbaustandort, zur Verfügung. Diese Versorgung wird durch die Stadtverwaltung Pirna, Fachdienst 37, bestätigt.

Mit der Umsetzung der Planstraßen ist auch die Löschwasserversorgung zu ergänzen, um die vorgeschriebenen Mindestabstände jedes Grundstückes zum Hydranten sicherzustellen. Dafür wird in jede Planstraße ein Hydrant eingeordnet.

Durch den vorhandenen Wasserdruck bzw. die zur Verfügung stehende Wassermenge in Verbindung mit der Entfernung zu den Hydranten ist in Teilen des Geltungsbereiches die zur Verfügung stehende Löschwassermenge auf 48m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden beschränkt. Daher wird in den betroffenen Teilen (WA 2, WA 7, WA 9, WA 10, MI 1 und MI 2) durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Einhaltung der Kriterien nach Arbeitsblatt W 405 der DVGW geachtet, welche bei einer Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden nur eine Bebauung bis zu einer Geschosßflächenzahl von 0,7 zulassen.

Die Zugänglichkeit der Feuerwehr ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen bzw. die privaten Verkehrsflächen ausreichend gesichert.

**6.4 Abwasserentsorgung**

Im geplanten Wohngebiet liegen kein Regenwasserkanal und kein Anschluss an eine Vorflut an. Im Zuge der Realisierung des Wohnbaustandortes sind die vorhandene Leitung in der Dr.-Benno-Scholze-Straße und Straße Cunnersdorf den Anforderungen entsprechend auszubauen und neue Leitungen in den Planstraßen zu verlegen.

Dazu wurde durch den Vorhabenträger mit den Stadtwerken Pirna GmbH und der Unteren Wasserbehörde Vorabstimmungen geführt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde können derzeit maximal 40 l/s in die Vorflut eingeleitet werden. Die Beschränkung ergibt sich aus der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanäle im vorgelagerten Netz. Durch den bereits geschlossenen Erschließungsvertrag ist gesichert, dass die Regenwasserleitung in der für die geplante Bebauung erforderlichen Dimensionierung bis an die Bauflächen verlängert wird. Dadurch kann die ausreichende Erschließung gesichert werden. Der Ausbau der Regenwasserleitung wurde durch die Stadtwerke Pirna GmbH bis spätestens 31.09.2021 schriftlich zugesagt. Bis zum vollständigen Ausbau der für das geplante Baugebiet benötigten Vorflut ab Kreuzung Herbert-Liebsch-Straße ist auf der im Plangebiet ausgewiesenen Fläche für Ver- und Entsorgung ein Regenrückhaltebecken zu errichten.

Das Regenrückhaltebecken ist auf den 5-jährigen Bemessungsregen unter Berücksichtigung der vorgegebenen maximalen Abgabe auszulegen<sup>10</sup>. Die Entwässerung der Planstraßen und der allgemeinen Wohngebiete sowie des Mischgebietes MI 2 ist an das Regenrückhaltebecken anzuschließen.

In der Regel sind alle anfallenden Niederschläge der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes MI 2 an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Auf einen Anschlusszwang soll dennoch verzichtet werden. Dem Eigentümer ist freigestellt, einen Teil oder das gesamte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, sofern der anstehende Boden nachweislich für eine Versickerung geeignet ist.

<sup>10</sup> Auslegung und Bemessung temporäres Regenrückhaltebecken B-Plan-Gebiet Nr. 4.1 Mädelgraben, Bornholdt Ingenieure GmbH, Pirna 29.07.2016

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des wechselnden Bodengefüges und teilweise hohen Anteilen an bindigen Böden lokal möglich. Falls eine entsprechende Wassersickerkapazität und Durchlässigkeit des Untergrundes vorhanden ist, kann anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken genutzt bzw. versickert werden. Dies ist jedoch standortgenau nachzuweisen (vgl. Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes).

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach DWA-Regelwerk A 138 zu erfolgen. Bei Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen auf Verkehrsflächen ist das Regelwerk ATV-DVWK-M 153 zugrunde zu legen.

Nach Realisierung des ausreichend dimensionierten Regenwasserkanals in der Dr.-Benno-Scholze-Straße/ Straße Cunnersdorf bzw. weiterer Maßnahmen im vorgelagerten Netz können die Flächen ohne Zwischenpuffer und Drosselung an die Kanalisation angeschlossen werden. Dadurch erübrigt sich das Regenrückhaltebecken. Durch die Formulierung einer bedingten Festsetzung steht ab 01.01.2022 die Fläche für Ver- und Entsorgung als Fläche für eine Wohnnutzung als Folgenutzung zur Verfügung.

Die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Vorflut bis spätestens Ende September 2021 wurde durch den Entsorgungsträger Stadtwerke Pirna GmbH bestätigt (Schreiben vom 08.12.2016)

Die Entwässerung des Niederschlagswassers, welches auf dem Mischgebiet MI1 anfällt, ist auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt. Der anstehende Boden ist geeignet, das anfallende Niederschlagswasser vollständig aufzunehmen. Als Nachweis wurde die Versickerungseignung standortkonkret geprüft. Demnach sind ab ca. 0,50 bis 1,00 m unter Gelände Sande und Kiese mit einer für Versickerung geeigneten Korngröße und Bodenart vorhanden.<sup>11</sup>

Für die Ableitung von Schmutzwasser im Trennsystem steht bereits jetzt eine ausreichende Erschließung und Dimensionierung des gesamten Plangebietes zur Verfügung, welche mit der Erschließung in die Bauflächen verlängert werden muss.

Das Mischgebiet MI 1 und das Gewerbegebiet sind bereits an ausreichend dimensionierte Abwasserleitungen angeschlossen, so dass in diesen Flächen die Erschließung gesichert ist.

Der im Geltungsbereich der 1. Änderung liegende Sportplatz wird vollständig über das Regenrückhaltebecken und die Versickerungsanlagen entwässert. Im Zuge der Neuordnung des Gebietes ist der Ablauf des Regenrückhaltebeckens, der derzeit an einer Versickerungsgalerie angeschlossen ist, an die neu herzustellende Abwasserleitung anzubinden. Dafür wird ein Leitungsrecht auf einer Wohnbaufläche eingerichtet.

**6.5 Abfallentsorgung**

Die Erschließung der Bauflächen über die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen ist regulär mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich. Durch die Anlage als Ringstraße kann das geplante Wohngebiet ungehindert befahren werden.

Die Stichstraße zu den Bauflächen WA 7 und MI 2 weist mit der Breite von 4,25 m die Anforderungen an den Mindestquerschnitt nach ZAOE (Spurbreite 2,50 m). Da an diesen Stichstraßen kein Wendehammer geplant ist, sind die Müllbehälter an den Leerungstagen durch die Grundstücksiegentümer an die Ringstraße zu verbringen.

An der östlichen Planstraße befindet sich ein Wendehammer, der für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ausreichend dimensioniert ist.

<sup>11</sup> Kurzbericht Pirna – Mädelgraben Geotechnische Nacherkundung MI-1, Versickerungsnachweis; Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH Dresden, Dezember 2016



**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**7 Umweltbelange****7.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB und den Regelungen aus § 13a Abs. 2 BauGB kann jedoch im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB und von der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen werden.

Eine Eingriffsbewertung ist nicht vorzunehmen, da die Eingriffe entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angenommen werden.

**7.2 Verfahren nach UVPG**

Gemäß § 3 UVPG i.V.m. Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Gemäß den bisher bekannten städtebaulichen Werten und der zulässigen Grundflächen im Plangebiet von 0,40 und 0,60 (GRZ) muss das Vorhaben nicht hierunter eingeordnet werden.

Das städtebauliche Vorhaben, welches Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist, weist eine zulässige Grundfläche von maximal 15.800 m<sup>2</sup> auf und unterliegt damit auch nicht der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, da es hinsichtlich seiner Größe den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entsprechend UVP-Gesetz Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ nicht erreicht.

**7.3 Natur und Landschaft**

Um dennoch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft abschätzen zu können, die sich aus der 1. Änderung im Geltungsbereich ergeben, wurde ein Scoping-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Daraus ableitend wurde eine Gegenüberstellung der nach Ursprungsbebauungsplan zulässigen Bebauung und des Versiegelungsgrades mit der in der 1. Änderung vorgesehenen städtebaulichen Struktur verglichen. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass es bei der städtebaulichen Neuordnung durch die 1. Änderung keine höhere Versiegelung oder Verdichtung im Plangebiet zu erwarten ist, sondern im Gegenteil sich eine geringe Bebauungsdichte mit sich daraus ergebenden geringere Beeinträchtigungen für Naturhaushalt ergibt. Damit sind auch unter diesem Aspekt die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

**7.4 Artenschutz**

Von Seiten der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden zum Bebauungsplan eine vertiefende Untersuchung zu den geschützten Arten und Artengruppen nach § 44 BNatSchG gefordert.

Durch einen Artenschutzfachbeitrag soll ausgeschlossen werden, dass durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Handlungen oder Voraussetzungen geschaffen werden, die zu verbotenen Handlungen nach § 44 BNatSchG führen können.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Mit dem Schreiben des Landratsamtes des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge /Abt. Umwelt vom 11.06.2015 wurde für das Vorhaben folgender Untersuchungsrahmen präzisiert:

- Revierkartierung der europ. Vogelarten auf der Fläche (Schwerpunkt Offenland und Heckenbewohner) mittels 5-facher Begehung (Nachsuche, Verhör, Sichtkontrollen bei geeigneter Witterung im Zeitraum Mitte Juni bis Juli).
- Potentialabschätzung und Kontrolle von Höhlenbäumen auf Besiedelung von Fledermausarten (Detektor, Endoskop, Ausflugsbeobachtungen Mitte Juni bis Anfang Juli)
- Kontrolle potentiell geeigneter Habitate der Zauneidechse im Zeitraum ab Mitte Juni
- Kontrolle der Fläche auf Vorkommen der Glattnatter durch Begehungen im Zeitraum ab Juni bis August. Auslegen von 5 Schlangenbrettern in potentiellen Habitatbereichen.
- Erfassung von Epilobium- bzw. Oenothera-Beständen als wichtige Reproduktionshabitate des Nachtkerzenschwärmers. Bei Nachweis dieser Raupennahrungspflanze Kontrolle der Bestände auf Raupenbesatz mittels 3-facher Begehungen (Nachsuche im Zeitraum Juli bis August).
- Potentialabschätzung für den Eremiten und Kontrolle von abgestorbenen bzw. teilw. vermulmten Obstbäumen auf das Vorkommen der Art.

Die geforderten Untersuchungen und der Artenschutzfachbeitrag wurden durch das Büro Schulz Umweltplanung aus Pirna erbracht<sup>12</sup>.

Untersucht wurden folgende Artengruppen:

- Säugetiere (Fledermäuse)
- Vögel
- Amphibien Reptilien
- Insekten

Vögel

Das Untersuchungsergebnis und die Recherchen vorhandener Datensätze ergaben, dass unter Beachtung des Fällzeitraumes zur Beräumung der Baufläche und der Sicherung bzw. Herstellung von Gehölzpflanzungen auf den Freiflächen der Wohngrundstücke (s. Vermeidungsmaßnahmen M2 und M3) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen heimischer Vogelarten zu erwarten sind.

Fledermäuse

Unter Beachtung des Schutzes des als Leitstruktur ausgewiesenen Gehölzbestandes im nördlichen Teil des Schulgeländes bzw. der Vermeidung von direkter Beleuchtung der Gehölze in diesem Bereich (s. Vermeidungsmaßnahme M1) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen heimischer Fledermausarten zu erwarten.

Insekten

Ebenso konnte für Insekten wie Käfer, Libellen, Schmetterlinge keine Beeinträchtigungen durch die städtebauliche Planung festgestellt werden.

Amphibien

Im Untersuchungsraum wurden keine planungsrelevanten Amphibien (besonders geschützte Arten) durch die Artdatenabfrage ausgewiesen bzw. aufgrund der jahreszeitlichen Begehungstermine bei den Objektbegehungen erfasst.

Aufgrund von Hinweisen eines Anliegers bzw. des regionalen Naturschutzbetreuers (RNB) Herrn A. Kunzmann wurden aber in den letzten Jahren zur Zeit der Laichwanderung sporadische Amphibienquerungen über die Dr.-Benno-Scholze-Straße und im Ostteil der Ortslage Cunnersdorf über die

<sup>12</sup>, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, 1. Änderung B-Plan Nr. 4 „Mädelgraben“ Pirna-Sonnenstein, Schulz Umweltplanung, Pirna 29.07.2016

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Cunnersdorfer Straße erfasst. Bisher wurden dabei nur die Arten Erdkröte (*Bufo bufo*) und lediglich sporadisch der Grasfrosch (*Rana temporaria*) festgestellt. Auch nach Kontrollen im Frühjahr 2016 können besonders geschützte Krötenarten ausgeschlossen werden. Durch die UNB des Landratsamtes wurde der Untersuchungsrahmen auf die gesamte Artengruppe der Amphibien erweitert, da davon ausgegangen wird, dass durch die geplante Bebauung sowohl Barrierewirkungen für die wandernden Kröten entstehen, als auch aufgrund der mit einer größeren Besiedlungsdichte verbundenen Erhöhung des Anliegerverkehrs eine Zunahme des Gefährdungsrisikos verbunden ist.

In einem Abstimmungstermin am 03.12.2015 wurde festgelegt, dass ausgehend von einem Worst-Case-Szenario ein erhöhtes Gefährdungsrisiko durch die Anlage von Ausweichlaichgewässern nördlich der genannten Straßenabschnitte vermieden werden kann.

Aufgrund der dazu erfolgten Abstimmungstermine am 10.02.2016, am 16.02.2016 und 25.07.2016 mit Vertretern der Kleingartenanlage, der Naturschutzbehörde und dem regionalen Naturschutzbeauftragten wurden nördlich der Dr.-Benno-Scholze- Str. drei mögliche Standorte abgegrenzt und letztendlich der Standort 3 ausgewählt. Nach den Verhandlungen mit den Eigentümern wurde der Standort 3 auf Flurstück 872 der Gemarkung Pirna für die Errichtung ein Ausweichlaichgewässer bestätigt. Auf diesen Standort bezieht sich die Artenschutzmaßnahmen M4 im Kapitel 5. Östlich der Ortslage wurde auf Flurstück 23/10 von Cunnersdorf die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Dauereinstau im Tiefenbereich, das im Rahmen des dortigen Bebauungsplanes errichtet wird, als ein ggf. weiteres Ausweichlaichgewässer favorisiert. Auf diesen Standort bezieht sich die Artenschutzmaßnahmen M5 im Kapitel 5. Die bei dem Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf Amphibien lassen sich durch die Ausweichlaichgewässer soweit verringern, dass Gefährdungen oder erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Populationen insbesondere der Erdkröte ausgeschlossen werden können.

**Zusammenfassung der artenschutzfachlichen Maßnahmen**

Bei Beachtung der Maßnahmen M1 bis M3 sowie durch Realisierung der Maßnahmen M4 und M5 kann sowohl eine Gefährdung von Individuen als auch erhebliche Beeinträchtigungen für die nachgewiesenen bzw. die potentiell zu erwartenden besonders geschützten aber auch sonstigen betroffenen Tierarten bei der Realisierung des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

Die artenschutzfachlichen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen bzw. Bestandteil von städtebaulichen Festsetzungen.

<b>Artenschutz -maßnahme</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Umsetzung im Bebauungsplan</b>
<b>Maßnahme M1</b>	<b>Schutz und Sicherung vorhandener Gehölzbestände</b> Der vorhandene Gehölzbestand an der westlichen, östlichen bzw. südlichen Untersuchungsraumgrenze ist durch Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände bzw. durch Unterpflanzung oder Neupflanzung von mind. 2-reihiger Gehölzstreifen zu sichern bzw. zu erweitern (s. Karte 2). Diese Bereiche, insbesondere entlang des Fußweges auf der Westseite sind dauerhaft von einer direkten Beleuchtung freizuhalten.	Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Maßnahme M2</b>	<b>Zeitliche Festsetzung für die Fällung von Gehölzen</b> Die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen ist im Einvernehmen mit der örtlichen Baumschutzsatzung im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. durchzuführen.	Geltendes Recht über BNatSchG und SächsNatSchG, Aufnahme als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Artenschutz -maßnahme	Beschreibung	Umsetzung im Bebauungsplan
<b>Maßnahme M3</b>	<b>Pflanzung von Gehölzen</b> Im B-Plan ist festzusetzen, dass die Frei-, Garten- und Abstandsflächen, entsprechend einem für Wohnbebauungen üblichen Schlüssel, mit Gehölzen als lockerer Baumbestand bzw. Heckenpflanzung, begrünt werden. Das beinhaltet mindestens einen hochstämmigen Obstbaum bzw. heimischen Laubbaum pro Grundstücksparzelle.	Ausweisung von Pflanzgebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: – PG 1 Hecke – Pflanzgebot Einzelbäume an Sportplatz Zuordnung von Maßnahmen über § 9 Abs. 1a BauGB – Externe Maßnahme MEx1 Hecke auf städtischem Grundstück
<b>Maßnahme M4</b>	<b>Anlage eines Ausweichlaichgewässers nördlich der Dr.-Benno-Scholze-Straße</b> Lage: Flurstück 872, Gemarkung Pirna, - seitlicher Abstand mind. 50 m von der Dr.-Benno-Scholze-Straße Flächenbedarf: Ca. 100 m <sup>2</sup> für Teichgrube Ausführungshinweise: Ca. 20 m <sup>2</sup> Tiefenbereich der Teichgrube mit mind. 1,20 m Einstauhöhe, mind. 1/3 der Böschungen mit Neigungen nicht steiler 1 : 2 Zugang: 2,5 m Fahrspur für Kleinbagger und Landschaftsbaudumper zur Herstellung und zur Betretung für Kontrollbegehungen bzw. langfristige Pflegemaßnahmen nach Vereinbarung Zufluss: Unbelastetes Oberflächenwasser möglichst aus Dachentwässerung oder Grundwasseraustritt Sicherheit: Böschungen steiler 1:1,5 bzw. Absätze sind mit Geländern zu sichern, sofern nicht vorhandene Grundstückseinfriedungen einen Schutz bilden. Festsetzungen: Im Gewässer ist kein Fischbesatz zulässig Die dauerhafte Pflege ist sicherzustellen	Festsetzung als Maßnahme nach § 9 Abs. 1a BauGB als zugeordnete Maßnahme Sicherstellung der CEF-Funktion durch bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

<b>Artenschutz -maßnahme</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Umsetzung im Bebauungsplan</b>
<b>Maßnahme M5</b>	<p><b>Anlage eines Ausweichlaichgewässers nördlich der Cunnersdorfer Straße</b></p> <p>Lage: Flurstück 23/10, Gemarkung Cunnersdorf, Vorhabenträger B-Plan Cunnersdorf, Seitlicher Abstand mind. 50 m von der Cunnersdorfer Straße</p> <p>Flächenbedarf: Ca. 80 m² für Teichgrube</p> <p>Ausführungshinweise: Ca. 20 m² Tiefenbereich der Teichgrube mit mind. 1,20 m Einstauhöhe, mind. 1/3 der Böschungen mit Neigungen nicht steiler 1 : 2</p> <p>Zugang: 2,5 m Fahrspur für Kleinbagger und Landschaftsbaudumper zur Herstellung und zur Betretung für Kontrollbegehungen bzw. langfristige Pflegemaßnahmen nach Vereinbarung</p> <p>Zufluss: Unbelastetes Oberflächenwasser möglichst aus Dachentwässerung oder Grundwasseraustritt</p> <p>Sicherheit: Böschungen steiler 1:1,5 bzw. Absätze sind mit Geländer zu sichern, sofern nicht vorhandene Grundstückseinfriedungen einen Schutz bilden.</p> <p>Festsetzungen: Im Gewässer ist kein Fischbesatz zulässig</p> <p>Die dauerhafte Pflege ist sicherzustellen</p>	<p>Festsetzung als Maßnahme nach § 9 Abs. 1a BauGB als zugeordnete Maßnahme</p> <p>Sicherstellung der CEF-Funktion durch bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>
<b>Maßnahme M6</b>	<p><b>Sicherung der Durchlässigkeit für Amphibien in den Grundstücken</b></p> <p>Für die Baugrundstücke auf der Ostseite des Wohnbaugebietes und für das Grundstück nördlich des Sportplatzes wird zur Sicherung der Durchlässigkeit für Amphibien festgesetzt, dass Steinkanten und Mauersetzungen über 15 cm Höhe keine durchgehende Länge über 20 m haben und dass Schächte grundsätzlich bündig abzudecken sind. Einfriedungen sind mit mind. 10 cm Höhe über dem Gelände zu errichten.</p>	<p>Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>

**7.5 Lärmschutz**Lärmschutz Gewerbe

Ausgehend von der Lärmprognose des Gutachtens des Akustik Bureau Dresden vom 27. August 2010<sup>13</sup> wird an der Grenze des Flurstückes 1616/31 zum Allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, um die zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm von August 1998 für das allgemeine Wohngebiet auch bei Nutzung des Flurstückes 1616/31 als Gewerbestandort einzuhalten. Diese Lärmschutzmaßnahme war und ist bereits Bestandteil der Baugenehmigung für den Gewerbestandort und wird nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Lärmschutzmaßnahme ist durch eine Lärmschutzwand entsprechenden Standortes, Höhe und Länge umzusetzen. Mit Errichtung der Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte für Wohnbauflächen gemäß DIN 18005-1 eingehalten.

Um schädliche Lärmimmissionen im Wohngebiet auszuschließen, ist die Lärmschutzwand vor Baubeginn der Wohnbauflächen WA 5 herzustellen.

<sup>13</sup> Fa. Lohmen Bau Pirna GmbH, Einschätzung der Schallimmissionen im benachbarten Wohngebiet, Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden 27.08.2010

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**Lärmschutz Sport- und Spielanlagen**

Die rechtskräftige Einschränkung in Bezug auf die Nutzung des Sportplatzes im Osten des Geltungsbereiches wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Lage der Wohnbauflächen zum Sportplatz entspricht in Größe und Abstand dem Ursprungsbebauungsplan, so dass die Regelungen weiterhin angewendet werden können<sup>14</sup>.

Durch die bestehende Lärmemission der Sport- und Freizeiteinrichtungen im Süden des Geltungsbereiches der 1. Änderung werden die Orientierungswerte nach Freizeitlärm-Richtlinie bzw. DIN 18005-1 für Wohn- und Mischflächen deutlich überschritten. Mit dieser Lärmimmission wäre eine Nutzung in Teilen des Plangebietes nicht zulässig. Erst durch die Errichtung einer Lärmschutzwand und von 4 Garagen werden die Orientierungswert in den Bauflächen bis auf eine kleine Ausnahme im WA 8 nicht mehr überschritten<sup>15</sup>.

Daher wird durch die bedingte Festsetzung vorgegeben, dass eine Nutzung in den betroffenen Bauflächen erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzwand mit 4m Höhe um den Bolzplatz und die 4 Garagen errichtet und dauerhaft gesichert sind. Lage und Maße der Lärmschutzwand und Garagen sind dem Lageplan in Anhang 5 zur Begründung zu entnehmen.

Während der Ruhezeiten nach der Freizeitlärmrichtlinie (wochentags zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr sowie 20.00 Uhr und 22.00 Uhr und ganztägig an Sonntagen und Feiertagen) kann es jedoch trotz der beschriebenen Maßnahmen durch Sport- und Freizeitlärm im östlichen Teil des WA 8 (ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 um bis zu 1 dB kommen.

Entsprechend der Untersuchung zu den von den Sport- und Freizeiteinrichtungen ausgehenden Lärmimmissionen wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Orientierungswerte nach der 18. BImSchV bzw. nach den Richtwerten der Freizeitlärmrichtlinie einzuhalten.

Die städtebaulichen Maßnahmen und Möglichkeiten wurden dabei ausgeschöpft. Zum einen werden eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe direkt nördlich der Sportanlagen sowie 4 Garagen mit einer Höhe von 2,50 m errichtet. Eine höhere Lärmschutzwand wäre aus Gründen des Städtebaus, des Nachbarschutzes und der Durchlüftung und Besonnung des Gebietes nicht akzeptabel. Weiterhin wurden die Bauflächen nach Norden abgerückt, um eine Schutzzone zwischen Emittent und Wohnbauflächen zu schaffen. Zwischen die Wohnbauflächen und die emittierenden Sportanlagen wurde zudem ein Mischgebiet eingeordnet, in dem die Richtwerte eingehalten werden und das zusätzlich als Pufferzone zwischen Wohnbauflächen und Emittent fungiert.

Unter Abwägung aller Belange wird eine Überschreitung um bis zu 1 dB in dem benannten Teil der Wohnbaufläche toleriert.

**7.6 Grünordnungsplanung**

Mit Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die grünordnerischen Festsetzungen und Planungsgedanken sowie die Grünstruktur der städtebaulichen Planung beibehalten bzw. im Sinne des Ursprungsbebauungsplanes fortgeführt.

Es werden die raumgliedernden Grünzäsuren aus Baumreihen oder Hecken erhalten bzw. neu angelegt, die traditionellen Bewirtschaftungsformen finden sich weiterhin in Form der Streuobstwiese und der landwirtschaftlichen Fläche.

<sup>14</sup> Schallimmissionsgutachten für das Vorhaben „Mädelgraben“ Pirna, Siempelkamp Prüf- und Gutachtergesellschaft Pirna, Pirna 28.01.1997

<sup>15</sup> Schalltechnische Betrachtung zur Wirkung einer Lärmschutzwand, Bebauungsplan Nr. 4 „Mädelgraben“ 1. Änderung, Akustik Bureau Dresden, 20. Juni 2016, einschließlich Ergänzung vom 29.07.2016

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**8 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen****8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)****Fläche für Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 10 (Festsetzung durch Planzeichen)**

Ein Großteil der Bauflächen des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 10) entwickelt. Diese Flächen waren im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaustandorte höherer Verdichtung bereits festgesetzt (Doppelhäuser, dreigeschossig), werden aber bisher als Obstkultur und landwirtschaftliche Fläche genutzt. Entsprechend den heutigen, gegenüber den 1990er Jahren geänderten Bedürfnissen und der Nachfrage nach individuellem Wohnbauland, hauptsächlich zur Entwicklung als Einfamilienhaus, werden die Bauflächen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst. Dadurch lässt sich zudem eine lockerere Bebauung erreichen, die eher dem Ortsbild der nördlich und östlich anschließenden Ortsstruktur entspricht.

**Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten**

In den allgemeinen Wohngebieten werden die ansonsten nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ sowie „Schank- und Speisewirtschaften“ ausgeschlossen, da durch die Benachbarung mit der Wohnnutzung andernfalls Nachbarschaftskonflikte entstehen könnten. Zudem werden in der fußläufigen Nähe Flächen für sportliche Anlagen ausgewiesen, so dass zur städtebaulichen Strukturierung des Plangebietes diese Nutzungen in den Wohngebieten ausgeschlossen werden. Zum Ausschluss von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO siehe unterer Absatz.

**Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten**

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden ausgeschlossen, da durch die Benachbarung mit der geplanten Wohnnutzung andernfalls Nachbarschaftskonflikte entstehen könnten und sich diese Nutzung mit dem angestrebten Charakter der Ortslage (Wohngebietscharakter mit hohem Durchgrünungsgrad) und aufgrund der zu erwartenden Bewirtschaftungszeiten und des erzeugten Zielverkehrs nicht verträgt.

**Fläche für Mischgebiet (Festsetzung durch Planzeichen)**

Die Fläche des Flurstückes 3/3 Gem. Cunnersdorf und Teil von 1623/3 sowie Teile des Flurstückes 1622/1 und 1622/6 der Gemarkung Pirna werden als Mischgebiet festgesetzt. Flurstück 3/3 und 1623/3 umfassen ein dem Dorfkern Cunnersdorf zugeordnetes Grundstück und können mit einem Einzelhaus bebaut werden, welches eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht. Damit entspricht es den vorhandenen Nutzungen und der typischerweise im Dorfkern vorhandene Durchmischung von Wohnen und Handwerk bzw. Gewerbe. Die Mischgebiete am Süden des Geltungsbereiches der 1. Änderung ergeben sich aus der zulässigen Nutzung im Übergang der Sonderbaufläche und der Sportflächen zu den Wohngebieten. Insbesondere die Lärmimmission durch die benachbarten Gemeinflächen lassen eine Nutzung als Wohnbaustandort nicht zu. Zudem sollen die wohnnahen Einzelversorgungs- und Dienstleistungsunternehmen gefördert werden.

**Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet**

Im Mischgebiet wird die ansonsten nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sowie „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ ausgeschlossen, da durch die Benachbarung mit der Wohnnutzung und der sehr kleinteiligen Nutzungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung andernfalls Nachbarschaftskonflikte entstehen könnten. Zum Ausschluss von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO siehe unterer Absatz.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet

Die nach BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes“ wird ausgeschlossen, da ebenfalls durch die Benachbarung mit der geplanten und vorhandenen Wohnnutzung Nachbarschaftskonflikte entstehen könnten und sich diese Nutzung mit dem angestrebten Charakter der Ortslage (Wohngebietscharakter mit hohem Durchgrünungsgrad) nicht verträgt. Zudem liegt das Mischgebiet in Bezug auf die umgebende Nutzung isoliert, da es fast ausschließlich von Wohnnutzung und Anlagen für sportliche Zwecke umgeben ist.

Fläche für eingeschränktes Gewerbegebiet (Festsetzung durch Planzeichen)

Die Baufläche der Flurstücke 1616/7, 1616/11 und 1616/31 der Gemarkung Pirna werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. In diesem Gebiet sind nur Gewerbenutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- Bau- und Verwaltungsgebäude. Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, im öffentlichen Interesse tätig werden oder Dienstleistungen für die öffentliche Versorgung erbringen (z.B. Wasserversorgung, städtischer Bauhof, öffentlicher Nahverkehr etc.). Auf Trägerschaft oder Rechtsform kommt es dabei nicht an.

Die Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet begründet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft sozialer Einrichtungen, Wohnnutzungen und Kleingartenanlagen, die jeweils ein hohes Ruhe- und Schutzbedürfnis aufweisen, sowie in der relativ isolierten Lage des Gewerbegebietes in Bezug auf die genannten Nachbarnutzungen.

Durch die Anordnung der umgebenden Nutzungen und des Geh-/Radweges ist gesichert, dass die Zufahrt zum Gewerbegebiet nur über die Herbert-Liebsch-Straße erfolgen kann und gewerblich bedingter Verkehr weitgehend aus dem Plangebiet herausgehalten wird.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet

Die nach BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird ausgeschlossen, da ebenfalls durch die Benachbarung mit der geplanten und vorhandenen Wohnnutzung, der Kleingartenanlage und der benachbarten Schulanlage Nachbarschaftskonflikte entstehen könnten.

Steuerung des Einzelhandels in Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten

Seit dem 18.05.2010 gibt es ein durch den Stadtrat der Stadt Pirna beschlossenes Einzelhandelskonzept, welches als Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung von Ansiedlungswünschen dient. Des Weiteren trifft der auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Bebauungsplan Nr. 58 ‚Strategische Steuerung des Einzelhandels‘, rechtskräftig seit 29.01.2014 u.a. Aussagen und Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtteil Sonnenstein.

Vor diesem Hintergrund sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die jeweilige Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten, um eventuelle städtebauliche sowie wirtschaftlich unerwünschte Auswirkungen durch beispielsweise räumliche Ballung mehrerer Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden. Da der Stadtteil Sonnenstein als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept festgesetzt wurde und ein hinreichendes Nahversorgungsangebot für die Anwohner angeboten werden soll, dürfen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auf maximal 10 % der Einzelhandelsverkaufsfläche angeboten werden. Nicht-zentrenrelevante sind hingegen uneingeschränkt zulässig. Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes ist zur eindeutigen Zuweisung in den textlichen Festsetzungen integriert.

Von den Bestimmungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Kioske und Backshops ausgeschlossen. Diese kleinen



**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Betriebe sind allgemein zulässig, um den Anwohnern die Möglichkeit zu geben, zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden.

Im Mischgebiet und Gewerbegebiet wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen ausgeschlossen. Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsverkaufsflächen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind hingegen ausnahmsweise zulässig. Zudem sind in diesen Einrichtungen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auf maximal 10 % der Einzelhandelsverkaufsfläche zulässig. Von den Bestimmungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Kioske und Backshops ausgeschlossen. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig, um den Anwohnern die Möglichkeit zu geben, zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden.

Im Gewerbegebiet können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit zentrenrelevantem Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen (sogenannter Fabrikverkauf oder Outlet-Store), oder die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebes einnehmen.

### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ) (Angabe in der Nutzungsschablone)

In der Allgemeinen Wohnbauflächen und den Mischgebieten wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke, aber auch zum verträglichen Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es besteht zudem die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 durch Garagen und Stellplätze bzw. Nebenanlagen um 50 vom Hundert zu überschreiten. Dies entspricht der gewünschten Bebauungsstruktur einer Wohnbebauung.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird keine Beschränkung in der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 BauNVO festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt, dass ein- bis zweigeschossig und teilweise dreigeschossig (Vollgeschosse) gebaut werden darf. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 8, dem Mischgebiet MI 1 und dem Gewerbegebiet sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der bisherigen Umgebungssituation und ermöglicht eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des Gebietscharakters (lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie partiell dörfliche Bebauungsstruktur). Entlang der Haupteinfahrtsstraße wird eine der Umgebung entsprechende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Vollgeschossen ermöglicht, die den vorhandenen Straßenraum stärkt und auf die Topografie mit ansteigenden Hangbereichen reagiert. Unter Beachtung der Topografie entwickelt sich nach Süden eine Staffelung der Bebauung mit einer Reihe zwingend zweigeschossigen Einzelhäusern, so dass diese zwischen den unterschiedlichen Höhen der Bebauung vermitteln und durch die vorgelagerten Gebäude der WA 1 und WA 2 nicht zu stark in Bezug auf Belichtung und optische Wirkung eingeschränkt werden.

Auf dem relativ ebenen Plateau der ehemaligen Obstwiese ist ein- und zweigeschossige Bebauung zulässig. Hier können in Zusammenhang mit den zulässigen Dachformen eine Vielzahl von Gebäudetypen realisiert werden, wobei auf die Lebensbedürfnisse der Bewohner verstärkt Augenmerk gelegt werden kann. Das allgemeine Wohngebiet WA 8 kann mit einer modernen Bebauungsform mit Flachdach und einem zurückgesetzten dritten Geschoss, einem sogenannten Staffelgeschoss, bebaut werden. Dadurch ergibt sich eine städtebaulich klare und gestalterisch einheitliche Begrenzung des Wohngebietes zu der südlich angrenzenden Nutzung des Schulgeländes, die auf die größeren Gebäude der Nachbarschaft und die hohen umgebenden Bäume reagiert.

Die Wohngebiete WA 8, WA 9 und WA 10 sowie das Mischgebiet 2 bilden zur offenen Landschaft bzw.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

der freien Fläche des Sportplatzes eine deutliche und gestalterisch moderne, einheitliche städtebauliche Kante und markieren weithin die Grenze der Siedlung im Übergang zur lockeren Bebauung der dörflichen Struktur und der freien Landschaft.

Zur Verdeutlichung der Festsetzungen wird eine schematische Darstellung der möglichen Gebäudeausformungen der Begründung des Satzungsexemplares beigelegt. Die Darstellungen bilden dabei die nach den Festsetzungen maximal mögliche Bebauung ab und sind nur als Beurteilungs- und Gestaltungshilfe zu verstehen.

Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens und Regelung zu Trauf- und Firsthöhen

Die Regelungen zur maximalen Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens sowie zu den Trauf- und Firsthöhen sichern eine verträgliche Einordnung der Baukörper in das Baufeld, zu den Nachbargebäuden und in das vorhandene Gelände. Der Bezug der Höhenangabe zur Verkehrsfläche wurde gewählt, um übermäßige Anschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken zu verhindern.

8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sowie dem Gewerbegebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6, WA 8, WA 10 und den Mischgebieten sind Einzelhäuser zulässig. Hier orientiert sich die Vorgabe hauptsächlich an der bestehenden Umgebungsstruktur wie auch der möglichen Ausnutzung des Grundstückes. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und dem Gewerbegebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind neben Einzelhäusern auch Hausgruppen zugelassen, um auf dem großen Grundstück eine Nutzung als gemeinschaftliches Wohnen, Bauherrengemeinschaft oder auch eine Bauträgertätigkeit zu ermöglichen.

Durch die räumliche Zuordnung verschiedener Bauweisen wird trotz der angestrebten sozialen Mischung im Baugebiet eine tendenzielle Orientierung und Gliederung nach Nutzungsinteressen ermöglicht, die durch Familienstand und Lebensabschnitt wie auch durch gestalterische Vorlieben oder dem Bedürfnis nach Rückzug bzw. Gemeinschaft begründet sein können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und entlang der Dr.-Benno-Scholze-Straße / Straße Cunnersdorf als Baulinie definiert (Darstellung durch Planzeichen). Die Baulinien entlang der Dr.-Benno-Scholze-Straße / Straße Cunnersdorf stärkt die städtebauliche wichtige Kante des Straßenraumes dieser übergeordneten Straße.

Dabei wurde darauf geachtet, dass einerseits größere zusammenhängende Frei- und Gartenflächen geschaffen werden, andererseits durch teilweise zusammenhängende Baufelder und Baufeldtiefen von bis zu 15 m oder mehr eine selbstbestimmte Anordnung der baulichen Anlagen und Freiräume auf dem Grundstück ermöglicht wird.

Die Baufenster gestatten durch Ihre Ausmaße die Errichtung und Betreibung der vorgesehenen Nutzungen. Sie sind so gewählt, dass eine Mindestabstandsfläche von 3,00 m bzw. 5,00 m in Abstimmung zur Sächsischen Bauordnung allseits zu den vorhandenen und geplanten Flurstücksgrenzen eingehalten wird.

Zu der übergeordneten Straße wird ein Abstand von 5,00 m gewählt, um dem Ortscharakter mit leicht zurückgesetzten Hausfluchten zu entsprechen.

Mit Eintrag der Firstrichtung wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben, um ein weitgehend einheitliches Straßenbild in Verbindung mit den Baugrenzen zu erreichen. Dabei kann das Gebäude giebel- oder traufständig sein, wichtig ist die parallele Anordnung der Hauswand zur Straßenkante. Entlang der Dr.-Benno-Scholze-Straße / Straße Cunnersdorf wird, mit Ausnahme des Flurstückes 1617, die Firstrichtung

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

ausschließlich parallel zur Straße festgesetzt, um zusammen mit der Ausweisung der Baulinie durch die traufständigen Gebäude die Gestaltung des Straßenraumes aufzunehmen und zu stärken.

Die Häuser der Umgebung orientieren sich an den Straßenfluchten, aber auch an der Topografie und Hangneigungslinie.

#### 8.1.4 Größe der Baugrundstücke

Dem Ortsbild und der bestehenden Bebauung folgend, sollen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> bzw. bei Doppelhäusern 375 m<sup>2</sup> aufweisen. Dies entspricht den kleinsten in der Umgebung befindlichen Grundstücken. Damit werden neben der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung die lockere Bebauung und die Eigenart der Umgebung gestärkt.

#### 8.1.5 Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen gelten für alle allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet. Zur Klarstellung wird für das Gewerbegebiet nochmals aufgeführt, dass dort alle Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Fläche bis zur möglichen GRZ einschließlich Überschreitung zulässig sind.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z.B. Garten- oder Gerätehäusern sowie Garagen und Carports wurde auf die Baufenster beschränkt, um eine städtebauliche Ordnung und die ökologische Wertigkeit der Freiflächen der Ortsrandlage im Übergang zur Landschaft durch möglichst geringe Versiegelung zu gewährleisten. Ausnahmen wurden nur für sehr kleinflächige Nebenanlagen gewährt, um eine flexible Anpassung an die Nutzungsbedürfnisse zu ermöglichen, ohne den Gesamtcharakter zu verändern.

Schwimmbecken oder Schwimmbäder stellen durch ihre massive bauliche Wirkung einen starken Eingriff in das Ortsbild dar und sollen nur bis zu einer bestimmten Größe zulässig sein. Daher sind sie auf eine maximale Größe von 30 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese Größe ermöglicht einen familienüblichen Pool und führt noch nicht zu baulicher Dominanz in den Wohngebieten.

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen oder unterirdischen Stellplätzen wird durch die Regelung zur Fußbodenhöhe ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte Zufahrtssituationen zu verhindern.

Offene Stellplätze werden ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um den Bauherren eine effiziente Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Die hinteren Grundstücksteile sollen jedoch auch in diesen Fällen freigehalten werden, um möglichst große zusammenhängende Grün- und Freiflächen im Sinne einer landschaftsgerechten sowie sozial-gesundheitlich förderlichen Gestaltung zu erhalten. Ebenso werden Stellplätze im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baulinie/Baugrenze und Verkehrsfläche) zur Wahrung der Straßenraumqualität auf maximal 30% der Fläche beschränkt.

#### 8.1.6 Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz

Die Planzeichnung Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportflächen umfasst den im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Umgriff des Sportplatzes sowie die nördlich angrenzende ehemalige Grünfläche, die bereits zu sportlichen Zwecken genutzt wird.

Auf der im Geltungsbereich der Teiländerung liegenden Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz mit Einschränkungen sind selbstständige sportliche Anlagen zulässig.

Als eigener Teil des Sportplatzes abgegrenzt ist die Bogensportanlage. Dieser Teil ist nur zur Ausübung einer bestimmten Sportart zulässig, für den besondere bauliche Anlagen bzw. Aufschüttungen notwendig

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

sind. Daher wird in diesem Bereich eine Aufschüttung bestimmter Abmessungen festgesetzt, die sich an den für die Sportausübung erforderlichen Maßen orientieren.

Auch ohne gesonderte Erwähnung in den Festsetzungen sind in allen Flächen für Sportanlagen der sportlichen Nutzung untergeordnete und für den Nutzungszweck der Fläche erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. Umkleide-/ Geräte- oder Sanitärgebäude zulässig. Nicht zulässig in diesem Bereich sind jedoch größere und nutzungsbezogen eigenständige bauliche Anlagen wie Mehrzweckgebäude, Vereinsheime oder Sporthallen.

Das auf dem Sportplatz befindliche Regenrückhaltebecken dient ausschließlich der Rückhaltung und vorzugsweisen Versickerung/Verdunstung ausschließlich des auf dem Sportplatz anfallenden Niederschlagswassers. Als untergeordnete Nebenanlage ist es daher Bestandteil des Sportplatzes.

Zur Einhaltung der TA Lärm bzw. der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie und zum Schutz nachbarlicher Belange werden Einschränkungen in der Nutzung der Sportplatzbereiche vorgegeben, die zum Teil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden. Die Bereiche des Sportplatzes, in denen die Einschränkung gilt, sind mit der Signatur m.E. für „mit Einschränkungen“ gekennzeichnet. Hier ist für die Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen die Nutzung untersagt. Diese Regelung ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1997.

Ungeachtet dessen ist bei allen zukünftigen Genehmigungen oder Betriebserlaubnissen für Sportflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung zu prüfen, ob es über die Regelungen des Bebauungsplanes ein Genehmigungserfordernis nach TA Lärm, 18. BImSchV oder der Freizeitlärmrichtlinie gibt.

#### 8.1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung einer hohen Durchgrünung der Wohngebiete und des Mischgebietes und der Einordnung in die umgebende Siedlungsstruktur wird die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen geregelt bzw. durch die Vorgabe der überbaubaren Fläche durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Zudem werden Vorgaben zur wasserdurchlässigen Gestaltung und zur gärtnerischen Anlage der Flächen gemacht.

Es wird bestimmt, dass mindestens zwei Drittel der Vorgartenfläche gärtnerisch angelegt werden muss. Damit soll das Ortsbild gestärkt und befestigte Stellplätze direkt neben der Verkehrsfläche vermieden werden.

#### 8.1.8 Verkehrsflächen (Festsetzung durch Planzeichen und Text)

##### Öffentliche Verkehrsfläche

Die Teile der im Plangebiet befindlichen Dr.-Benno-Scholze-Straße / Straße Cunnersdorf werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Entsprechend Abstimmung mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde (SV Pirna, Fachgruppe Tiefbau) wird die Straßenverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 7,50 m für einen möglichen späteren Ausbau festgesetzt. Steht diese Breite auf dem vorhandenen Straßengrundstück nicht zur Verfügung, wird ein Teil der südlich angrenzenden Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die privatrechtlichen Regelungen über Nutzung, Pacht oder Kauf sind in einem eigenständigen Vertrag zu regeln. Auf die Regelungen und Ansprüche der Grundstückseigentümer nach § 40 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wird verwiesen.

##### Private Verkehrsfläche

Die Planstraßen zur Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Da die Zahl der unmittelbaren Anlieger begrenzt und die Flächen nicht für eine öffentliche Nutzung dienen

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

oder Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr aufnehmen müssen, ist die Einstufung als private Verkehrsfläche möglich. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche schließt die spätere öffentliche Widmung dieser Flächen nicht aus. Über Herstellung und Unterhalt der privaten Verkehrsfläche ist der Flächeneigentümer verantwortlich bzw. sind die zukünftigen Anlieger über einen privatrechtlichen Vertrag zu beteiligen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zur städtebaulichen Erschließung, Durchwegung der Baugebiete und zum Anschluss der geplanten Nutzungen an bestehende Siedlungsteile wird eine Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrradfahrer festgesetzt. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine anderen Fahrzeuge diese Flächen benutzen.

Einfahrtsbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zum Schutz der artenschutzrelevanten Bäume werden entlang der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes WA 8 und des Mischgebietes MI 2 Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies dient dem Schutz und der Beachtung des Wurzelbereiches und der Kronentraufe der vorhandenen Bäume nach DIN 18920, da diese Gehölze für die Leitstrukturen der Fledermäuse dauerhaft erhalten werden müssen.

**8.1.9 Flächen für Ver- und Entsorgung**Rückhaltung von Niederschlagswasser

Nach Auskunft der Stadtwerke Pirna GmbH weist der vorhandene, in der Dr.-Benno-Scholze-Straße liegende Regenwasserkanal bzw. seine Vorflut zum Mädelgraben nicht die Kapazität für die sich aus einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes ergebenden Niederschlagsmengen auf. Daher ist auf einer gesondert ausgewiesenen Fläche ein Regenrückhaltebecken anzulegen, welches die Niederschlagsmengen in Bezug auf den 5-jährigen Bemessungsregen aufnimmt und entsprechend der Vorgabe der Stadtwerke Pirna GmbH bzw. der Unteren Wasserbehörde gedrosselt an den öffentlichen Abwasserkanal abgeben kann. Diese Festsetzung ist bis zum geplanten Ausbau des Regenwasserkanals erforderlich und bis Ende 2021 befristet.

**8.1.10 Grünflächen**Private Grünflächen

Die im Plan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind im Zusammenhang mit den weiterhin getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Da es sich um private Grünflächen handelt, sind diese durch den Eigentümer oder durch ihn beauftragte Dritte zu pflegen und zu unterhalten.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten/Nutzgärten

Auf dem im westlichen Randbereich des Plangebietes befindliche Grundstück wird die Nutzung als Dauerkleingärten im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetzes festgesetzt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Nutzung.

Eine Errichtung eines der gärtnerischen Nutzung dienenden Gebäudes ohne Feuerungsanlage, welche nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Gartenschuppen, Laube) bis zu einer Größe von 24 m<sup>2</sup> ist zulässig. Der Anteil von maximal 10 % versiegelter Fläche dient dem Schutz von Boden und Naturhaushalt und sichert die festsetzungskonforme Nutzung der Flächen.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**8.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte****Leitungsrecht L1 für Gas-Hochdruckleitung**

Ein Leitungsrecht für die Sicherung der auf privaten Grund liegenden Gas-Hochdruckleitung ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versorgung der Bevölkerung erforderlich. Das Leitungsrecht wird zugunsten des Betreibers der Gas-Hochdruckleitung festgesetzt. Der Schutzstreifen umfasst eine Breite von jeweils 2,00 m beidseitig der Leitung. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung erfolgen sowie kein Gehölz größer 2,00 m gepflanzt bzw. erhalten werden. Der Leitungsträger hat das Recht, jederzeit den Schutzstreifen zu betreten.

**Leitungsrecht L2 für Trinkwasserleitung**

Ein Leitungsrecht für die Sicherung der auf privaten Grund liegenden Trinkwasserleitung ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versorgung der Bevölkerung und der Erschließung der Wohnbaustandorte erforderlich. Das Leitungsrecht wird zugunsten des Betreibers der Trinkwasserleitung festgesetzt. Der Schutzstreifen umfasst eine Breite von jeweils 2,00 m beidseitig der Leitung. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung erfolgen sowie kein Gehölz größer 2,00 m gepflanzt bzw. erhalten werden. Der Leitungsträger hat das Recht, jederzeit den Schutzstreifen zu betreten.

**Leitungsrecht L3 für Stromleitung 20 kV**

Ein Leitungsrecht für die Sicherung der auf privaten Grund liegenden Stromversorgungsleitung 20 kV ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versorgung der Bevölkerung und der Erschließung der Wohnbaustandorte erforderlich. Das Leitungsrecht wird zugunsten des Betreibers der Stromleitung festgesetzt. Der Schutzstreifen umfasst eine Breite von jeweils 1,00 m beidseitig der Leitung. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung erfolgen sowie kein Gehölz größer 2,00 m gepflanzt bzw. erhalten werden. Der Leitungsträger hat das Recht, jederzeit den Schutzstreifen zu betreten.

**Leitungsrecht L4 für Regenwasserablaufleitung Sportplatz**

Ein Leitungsrecht für die Sicherung der auf privaten Grund liegenden Abwasserleitung des Sportplatzes ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Anbindung des Überlaufes des Regenrückhaltebeckens des Sportplatzes an die Kanalisation und der schadlosen Beseitigung überschüssigen Niederschlagswassers erforderlich. Das Leitungsrecht wird zugunsten des Eigentümers des Sportplatzes festgesetzt. Der Schutzstreifen umfasst eine Breite von jeweils 2,00 m beidseitig der Leitung. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung erfolgen sowie kein Gehölz größer 2,00 m gepflanzt bzw. erhalten werden. Der Leitungsträger hat das Recht, jederzeit den Schutzstreifen zu betreten.

**Durchwegungsrecht GF 1 für die Allgemeinheit**

Zur gesicherten städtebaulichen Erschließung der geplanten Wohnbaustandorte und der Anbindung der vorhandenen Ortsteile mit den geplanten Nutzungen ist auf der privaten Verkehrsfläche die Festsetzung eines Gehrechtes und Fahrrechtes für Fahrradfahrer für die Allgemeinheit erforderlich.

**Leitungsrecht L5 für Abwasserleitung**

Ein Leitungsrecht für die Sicherung der auf privaten Grund liegenden übergeordneten Abwasserleitungen (Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen einschließlich Schachtbauwerken) ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der Bevölkerung erforderlich. Das Leitungsrecht wird zugunsten des Betreibers der Abwasserleitung, der Stadtwerke Pirna GmbH, festgesetzt. Der Schutzstreifen umfasst bei Leitungen der Dimensionierung DN 200 bis DN 400 eine Breite von jeweils 3,00 m beidseitig der Leitungsachsen, bei Leitungen der Dimensionierung DN 500 eine Breite von jeweils 4 m beidseitig der Leitungsachse. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung erfolgen sowie kein Gehölz größer 2,00 m gepflanzt bzw. erhalten werden. Der Leitungsträger hat das Recht, jederzeit den Schutzstreifen zu betreten.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**8.1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entsprechend ATV-DVWK-M 153 wird die wenig befahrene Verkehrsfläche der Planstraßen in Wohngebieten als gering belastet eingestuft. Das Bewertungsverfahren für die Einschätzung der Regenwasserbehandlungsbedürftigkeit vor Einleitung ins Grundwasser ergab, dass die Abflussbelastung den Bewertungspunkten für das Gewässer (in diesem Falle Grundwasser) entspricht. Aus dieser Berechnung ergab sich keine Regenwasserbehandlungsbedürftigkeit.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist in der Regel über die Regenwasserkanalisation zu entsorgen. Eine grundstücksbezogene Versickerung wird generell nicht ausgeschlossen, da der Untergrund im Plangebiet lokal für eine Versickerung geeignet ist. Für das Mischgebiet MI1 ist die Versickerung auf dem Grundstück sogar vorgeschrieben, da kein Regenwasserkanal anliegt.

Bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Flurstück ist die genaue Art der Versickerungsanlage und ihre Dimensionierung nach dem Regelwerk DWA-Regelwerk A 138 und den örtlichen Gegebenheiten zu ermitteln. Die Einordnung auf dem Grundstück obliegt der Objektplanung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Umweltamt) im Rahmen der Genehmigung oder Anzeige (Verweis auf §§ 44 und 62 Sächsisches Wassergesetz und Erlaubnisfreiheitsverordnung). Der Hinweis zur Ermittlung der standortkonkreten Versickerungsfähigkeit ist zu beachten.

Um einen Beitrag zu Erhalt und Stärkung des gebietstypischen Wasserhaushaltes zu leisten, werden die auf dem Sportgelände anfallenden Niederschlagsmengen in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und primär der Verdunstung und Versickerung zugeführt. Ein Ablauf ist an die Kanalisation anzuschließen.

Zur Minderung von Abflussspitzen und Abflussmengen sind Flachdächer von Carports und Garagen (max. 15 Grad Dachneigung) mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten

Um die negativen Auswirkungen auf Boden und Naturhaushalt durch die geplante Bebauung so gering wie möglich zu halten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der privaten Grundstücke, sowie der privaten und öffentlichen Grünfläche mit versickerungsfähigem Material auszuführen ist, sofern der anstehende Boden eine Versickerung zulässt.

Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken auf der Fläche für Ver- und Entsorgung ist naturnah zu gestalten. Unter dem Aspekt der zeitlichen Beschränkung der Zulässigkeit des Beckens und zum Schutz von Boden, Wasser sowie Arten werden ein Erdbecken nach ATV A 166 sowie zeitliche Vorgaben für die Pflegearbeiten festgesetzt.

Verbotszeitraum Gehölzrodung

Baumfällungen und Abschneiden sowie Beseitigen von Gebüsch, Hecken und ähnlichem Bewuchs sind nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Dies entspricht der gesetzlichen Regelung im Bundesnaturschutzgesetz bzw. dem Sächsischen Naturschutzgesetz. Ausnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gestaltung der Freiflächen und Gebäude zum Amphibienschutz

Die Freiflächen, Zufahrten, Verkehrsflächen und Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 9 und WA 10 sowie dem Mischgebiet MI 1 sind so zu gestalten, dass keine "Amphibienfallen" entstehen (z. B. Abdeckung von Kellerlichtschächten durch dichtes Gitterblech, Errichtung eines Amphibienschutzes um Kellerlichtschächte oder generelle Vermeidung von Kellerlichtschächten). Es sind als Einfassung nur flache

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Borde bis zu einer Höhe von 10 cm. wie z.B. Tief- und Rundborde zulässig. Mauern oder höhere Einfassungen über 15 cm sind auf eine Länge von 20 m beschränkt.

Vertiefungen mit geraden Wänden sind nur bis zu einer Tiefe von 10 cm zulässig; tiefer Geländeunterschiede sind nur zulässig, wenn die Wände flacher als 1:4 gestaltet werden.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigung oder Tötung geschützter Tierarten, da davon ausgegangen wird, dass diese Tiere ihre gewohnten Wanderbewegungen durch die beschriebenen Bauflächen fortführen.

Artenschutzfestsetzungen Maßnahmen - CEF 1 und CEF 2

Um Verbotstatbestände nach § 44 Bundes-Naturschutzgesetz durch die Überbauung von Lebensräumen bzw. die Zerschneidung von Wanderkorridoren insbesondere für Amphibien zu vermeiden, werden zwei artenschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt.

Diese CEF-Maßnahmen sind sogenannte vorgezogene Maßnahmen, d.h., bevor die betroffenen Lebensräume und Habitate beseitigt und zerstört bzw. die Erschließungs- und Baumaßnahmen umgesetzt werden dürfen, sind die beschriebenen Ersatzlebensräume und -stätten funktionsfähig herzustellen. Sie sind bereits vor Baubeginn vollständig umzusetzen und müssen für die betreffende Art mit Baubeginn wirksam sein. Die Umsetzung ist mit dem Bauantrag bzw. zu Baubeginn nachzuweisen.

Die CEF-Maßnahmen dienen der Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Lebensstätten, die durch die geplante Bebauung und Nutzung beseitigt oder so stark eingeschränkt werden, dass der Fortbestand von Populationen nicht mehr gewährleistet oder die Tötung von Individuen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden können.

Im Einzelnen handelt es sich um spezielle Habitate für Amphibien in Form von Laichgewässern besonderer Ausprägung mit entsprechenden Randflächen und Nutzungseinschränkungen. In den Festsetzungen werden Vorgaben zu Größe, Wassertiefe, Anlage und Pflege gemacht, die in einer Maßnahmeplanung weiter zu vertiefen und zu präzisieren sind.

Die Maßnahmen sind durch städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu sichern. Die Kosten für die Anlage der Maßnahme sind von den Vorhabenträgern zu tragen.

Die Maßnahmen sind detailliert in einer Maßnahmenplanung zu konzipieren, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und über vertragliche Regelungen dauerhaft zu sichern. Mit der Maßnahmenplanung ist der Nachweis zu führen, dass eine ständige Wasserbespannung sichergestellt werden kann. Zudem ist ein Fischbesatz auszuschließen.

Die Maßnahme CEF 2 auf dem Flurstück 23/10 der Gemarkung Cunnersdorf ist zugleich Bestandteil und Festsetzung im Bebauungsplan „Cunnersdorf“ der Stadt Pirna.

8.1.13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche UmwelteinwirkungenLärmschutzwand LSW 1 bei Lohmen Bau Pirna GmbH

Ausgehend von der Lärmprognose des Gutachtens des Akustik Bureau Dresden vom 27. August 2010<sup>16</sup> wird an der Grenze des Flurstückes 1616/31 zum Allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, um die zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm von August 1998 für das allgemeine Wohngebiet auch bei Nutzung des Flurstückes 1616/31 als Gewerbestandort einzuhalten.

Die Lärmschutzmaßnahme ist durch eine Lärmschutzwand entsprechenden Standortes, Höhe und Länge umzusetzen.

Alternativ kann die Lärminderung auch durch eine andere bauliche Anlage gleicher Größe und Wirksamkeit umgesetzt werden. Die Lärmschutzmaßnahme ist auf gesamter Fläche luftundurchlässig auszuführen.

<sup>16</sup> Schalltechnische Betrachtung zur Wirkung einer Lärmschutzwand, Bebauungsplan Nr. 4 „Mädelgraben“ 1. Änderung, Akustik Bureau Dresden, 20. Juni 2016, einschließlich Ergänzung vom 29.07.2016



**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Um schädliche Lärmimmissionen im Wohngebiet auszuschließen, ist die Lärmschutzwand vor Baubeginn der Wohnbaufläche WA 5 herzustellen.

Lärmschutzwand LSW 2 im Südosten des Plangebietes

Durch die südlich angrenzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen (Bolzplatz, Skateranlage) werden Teile des Geltungsbereiches verlärmte. Die prognostizierten Werte liegen weit über den Orientierungswerten der 18. BImSchV bzw. den Richtwerten der Freizeitlärmrichtlinie. Ausgehend von der Lärmprognose des Gutachtens des Akustik Bureau Dresden vom 20. Juni 2016<sup>17</sup> können die Orientierungswerte weitgehend durch die Anlage einer Lärmschutzwand mit 4m Höhe in Verbindung mit dem Bau von 4 Garagen eingehalten werden. Der Teil der Lärmschutzwand, der im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt, wird als

LSW 2 festgesetzt.

Die Lärmschutzmaßnahme ist durch eine Lärmschutzwand entsprechenden Standortes, Höhe und Länge umzusetzen. Weitere Angaben sind der Anlage 5 zur Begründung sowie einer Fachplanung zu Konzeption und Bemessung der Lärmschutzwand zu entnehmen.

8.1.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen BepflanzungenPflanzgebot 1 (PG1) für Anlage einer Hecke

Zur Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes, jedoch hauptsächlich zur Sicherung und Verknüpfung der Leitstrukturen für Fledermäuse, ist entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Mischgebiets MI 2 sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 und WA 5 eine zweireihige Hecke aus standortgerechten und einheimischen Arten mit 4,00 m Breite anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In die Hecke ist aller 15 m ein Baum II. Wuchsordnung zu integrieren. Bestehende Gehölze können einbezogen werden. Angängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzgebot 2 (PG2) für Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Zur Durchgrünung des Wohngebietes ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum (Hochstamm sowie Obstbaum auch als Halbstamm) zu pflanzen. Dies dient neben den positiven Effekten in Bezug auf Natur und Umwelt auch dem Erhalt und der Stärkung des Gebietscharakters. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Pflanzgebot 3 (PG3) für Bepflanzung entlang Sportplatz

Als Übernahme der Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sportplatzes zu den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 eine Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Mit dieser städtebaulich-grünordnerischen Festsetzung kann gleichzeitig ein Teil der artenschutzfachlichen Maßnahme für Leitgehölze für Fledermäuse umgesetzt werden.

Die Pflanzlisten, also die Vorgaben bzw. Empfehlungen der zu verwendenden Gehölze, bieten eine Auswahl an möglichen Arten.

Realisierungszeitpunkt

Unter Beachtung der langen Entwicklungszeit von gepflanzten Gehölzen bis zur Raumwirksamkeit und um das Gebiet mittels einer Durchgrünung in den umgebenden Bestand einzubinden, sind die festgesetzten Bepflanzungsvorgaben mit Beginn der Erschließungsarbeiten auszuführen. Die Pflanzung P G 2 ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Grundstück abzuschließen

<sup>17</sup> Schalltechnische Betrachtung zur Wirkung einer Lärmschutzwand, Bebauungsplan Nr. 4 „Mädelgraben“ 1. Änderung, Akustik Bureau Dresden, 20. Juni 2016, einschließlich Ergänzung vom 29.07.2016

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**8.1.15 Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze bzw. Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze vorgegebener Arten zu ersetzen. Die als Bindung festgesetzten Gehölze haben eine wichtige Funktion als Leitstruktur für die gebietsheimischen Fledermausarten sowie daneben als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich schaffen sie durch Beschattung, Staubbindung und Stoffwechsel einen positiven Beitrag für das Lokalklima und Luftqualität.

Weiterhin tragen sie zur Gliederung des Plangebiets und zur optischen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bei. Die Artenauswahl für den Ersatz abgängiger Gehölze orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation.

**8.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen****Artenschutzmaßnahmen CEF 1 und CEF 2**

Durch die geplante Bebauung wird ein wichtiger Wanderkorridor von wassergebundenen Lebewesen (Amphibien) in Richtung des Regenrückhaltebeckens auf dem Sportplatz überprägt und in Teilen zerschnitten. Zudem werden Landlebensräume, wie sie die Obstkultur darstellte, dauerhaft verändert. Entsprechend der vorgeschlagenen Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages<sup>18</sup> werden nördlich der Dr.- Benno-Scholze-Straße / Straße Cunnersdorf Ausweichlebensräume in Form von Laichgewässern mit artgerechten Randzonen errichtet, so dass die Beeinträchtigungen der Lebensräume durch die Bebauung an anderer Stelle kompensiert werden kann. Die Kompensation erfolgt auf den Flurstücken 872 der Gemarkung Pirna sowie auf dem Flurstück 23/10 der Gemarkung Cunnersdorf.

Die Maßnahmen müssen als CEF-Maßnahmen vorher realisiert und wirksam sein, bevor die Erschließungsarbeiten und die Nutzung auf den Bauflächen des Geltungsbereiches beginnen. Mit Beginn der Erschließungsarbeiten werden die Wanderkorridore beeinträchtigt und Lebensräume zerstört. Somit wird über eine bedingte Festsetzung sichergestellt, dass die Maßnahmen vor Baubeginn und Wanderzeitraum umgesetzt sind.

Die Maßnahme CEF 2 auf dem Flurstück 23/10 wird zusätzlich als Artenschutzmaßnahme im Bebauungsplan Cunnersdorf festgesetzt und den Eingriffen in Bebauungsplan Nr. 4 Mädelgraben 1. Änderung zugeordnet.

Die Durchführung, dauerhafte Pflege und Sicherstellung der Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, welcher mit dem Eigentümer des Flurstücks 23/10 der Gemarkung Cunnersdorf vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

**Externe Maßnahme MEx1 – Anlage einer Hecke**

Zur Sicherung und Erweiterung der Leitstrukturen für Fledermäuse werden im Plangebiet Baum- und Gehölzreihen als Pflanzbindung festgesetzt und als Pflanzgebot ergänzt. Um die Struktur von Ost nach West abzubilden, wird auf dem Schulgrundstück (Flurstück 1619/6 der Gemarkung Pirna) eine Hecke mit Überhältern realisiert. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung steht für eine solche Hecke nicht genügend Raum zur Verfügung. Zudem soll diese Hecke auf städtischem, also gemeindeeigenem Grundstück angelegt werden (Forderung der UNB), um eine schnelle Realisierung und eine dauerhafte Sicherung und Erfolgskontrolle zu ermöglichen.

Die Durchführung, dauerhafte Pflege und Sicherstellung der Maßnahme werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird durch die

<sup>18</sup>, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, 1. Änderung B-Plan Nr. 4 „Mädelgraben“ Pirna-Sonnenstein, Schulz Umweltplanung, Pirna 29.07.2016

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Stadtverwaltung Pirna oder entsprechend Vertrag durch den Vorhabenträger beauftragt, koordiniert und durchgeführt.

**8.3 Bedingte Festsetzungen**CEF-Maßnahmen Ausweichlaichgewässer

Die Zulässigkeit der Erschließung und Nutzung der Wohngebiete und Mischgebiete im Geltungsbereich der 1. Änderung werden von dem Umstand abhängig gemacht, dass die beiden CEF-Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 vollumfänglich umgesetzt sind und alle Regelungen zu einer dauerhaften Erhaltung und Pflege rechtssicher vereinbart sind. Diese Regelungen sind durch einen langfristigen Vertrag oder einen Eintrag im Grundbuch nachzuweisen.

Diese Regelung der bedingten Festsetzung wird notwendig, da durch die Umsetzung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich der 1. Änderung Lebensräume zerstört und Wanderbeziehungen stark beeinträchtigt werden. Durch die Anlage von Ausweichlaichgewässern sollen diese negativen Auswirkungen vermieden werden.

Lärmschutz

Durch die bestehende Lärmemission der Sport- und Freizeiteinrichtungen im Süden des Geltungsbereiches der 1. Änderung werden die Orientierungswerte nach Freizeitlärm-Richtlinie bzw. DIN 18005-1 für Wohn- und Mischflächen deutlich überschritten. Mit dieser Lärmimmission ist eine Nutzung in Teilen des Plangebietes nicht zulässig. Erst durch die Errichtung einer Lärmschutzwand und von 4 Garagen werden die Orientierungswert in den Bauflächen bis auf eine kleine Ausnahme im WA 8 nicht mehr überschritten.

Daher wird durch die bedingte Festsetzung vorgegeben, dass der Baubeginn in den betroffenen Bauflächen erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzwand mit 4m Höhe um den Bolzplatz und die 4 Garagen errichtet und dauerhaft gesichert sind. Lage und Maße der Lärmschutzwand und Garagen sind dem Lageplan in Anhang 5 zur Begründung zu entnehmen.

Ver- und Entsorgungsfläche und Folgenutzung

Um eine Bebauung der Wohnbauflächen und der Mischfläche MI 2 bereits vor Ertüchtigung des Regenwasserkanals zu ermöglichen, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf der Fläche für Ver- und Entsorgung durchzuführen. Dieses Regenrückhaltebecken nimmt die Niederschlagsmengen auf und gibt sie entsprechend der Kapazität des Abwasserkanals gedrosselt ab.

Diese Nutzung wird zeitlich begrenzt, da in den nächsten Jahren der Abwasserkanal ertüchtigt werden soll. Diese Ertüchtigung und damit die ausreichende Dimensionierung und gesicherte Erschließung ist bereits vertraglich vereinbart und soll bis spätestens 2020/2021 umgesetzt sein.

Nach der festgesetzten Zeitspanne ist das Regenrückhaltebecken nicht mehr zulässig, da dann die anfallenden Niederschlagsmengen schadlos über die Kanalisation abgeführt werden können.

Als Folgenutzung wird nach dem 31.12.2021 ein allgemeines Wohngebiet WA 1 mit allen damit zusammenhängenden Festsetzungen ausgewiesen.

**8.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Nach § 9 Abs. 6 und Abs. 6 a BauGB sind auf anderen gesetzlichen Vorschriften beruhenden Erlasse oder Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, wenn sie den Inhalt des Bebauungsplanes berühren oder die Regelungen des Bebauungsplanes darauf bezogen werden.

Streuobstwiese auf Flurstück 1620/2

Entsprechend der Einordnung des größten Teiles des Flurstückes durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz/Osterzgebirge als nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz gesetzlich geschütztes Biotop wird diese Fläche übernommen und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die hochstämmigen Gehölze und die Nutzung als einschürige Wiese sind dauerhaft beizubehalten.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. In Bezug auf zulässige Handlungen sowie Pflege und Unterhalt wird auf § 21 SächsNatSchG und die Broschüre „Streuobstwiesen in Sachsen“ des Sächsischen Umweltministeriums verwiesen.

**8.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als wesentlicher Teil der städtebaulichen Gestaltung tragen Festsetzungen zu Art und Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie der Ausgestaltung von untergeordneten Ausstattungselementen zum Erreichen der angestrebten städtebaulichen Gestalt des Plangebietes dar. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 89 SächsBO bietet daher die Möglichkeit, primär länderspezifische Regelungen zur Bauordnung in die Bebauungsplansatzung nach BauGB aufzunehmen und somit als gebietsbezogene Rechtsverordnung zu verankern.

Durch die Vorgabe von einzelnen bauordnungsrechtlichen Aspekten wie z.B. der Dachformen und Materialien, in Art und Umfang nach dem städtebaulichen Konzept abgewogen, wird die gewünschte städtebauliche Wirkung in Form eines Gestaltungsrahmens erreicht. Es verbleiben dennoch genügend Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung des Einzelnen in der Ausformung seines Eigentums.

**8.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen****Dächer**

Die getroffenen Festsetzungen dienen der stadtbildverträglichen Einordnung der Gebäude. Insbesondere die Formensprache der Gebäude und somit die Eigenart und der Charakter eines Baugebietes werden durch die Dachflächen bestimmt.

Die hauptsächlich für Wohnnutzung zu entwickelnden Flächen sollen unterschiedliche Nutzergruppen mit unterschiedlichen Gestaltungs- und Lebensanforderungen ansprechen. Diese Unterschiede sollen sich auch in der Ausformung der Dachformen ablesen lassen, weshalb die Wohnbauflächen in Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen gegliedert wurden. Zudem sollen sich die Dachformen in bestimmten Teilen des Bebauungsplanes an der vorhandenen und angrenzenden Nachbarbebauung orientieren, um eine Eingliederung des Plangebietes in das Ortsbild zu sichern.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 und dem Mischgebiet MI 1 sind Satteldächer als ortstypische und bereits in der Nachbarschaft vorhandene Dachform zulässig. Zudem sind diese Dachflächen von weiter entfernten Standorten einsehbar.

In den Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7 sind außer Flachdächern und Pultdächern alle Dachformen zulässig. Somit wird hier insbesondere auch der Bungalowstil mit nur einem Vollgeschoss und Zeltdach ermöglicht, der für den ältere bzw. mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsanteil Vorzüge bietet.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 8 bis WA 10 und dem Mischgebiet MI 2 sind nur Flachdächer bzw. versetzte Pultdächer zulässig, so dass sich in diesem Bereich eine eigene, moderne Gestaltsprache entwickeln kann, die auch aktuelle architektonische Ausdrucksformen und insbesondere auch jüngeren Familien zeitgerechte Grundrisse und Gestaltungen ermöglicht.

Eine Übersicht über die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Bauweisen befindet sich am Ende der Begründung.

Durch die Integration der Wohngebiets- und Mischgebietsflächen in ein bestehendes Ortsbild sollen sich die Gebäude in Kubatur sowie Farb- und Materialwahl weitgehend einfügen. Dazu sind über die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung hinausgehende bauordnungsrechtliche Regelungen erforderlich. Insbesondere zur Dachgestaltung sowie zur Dachgauben und Fassadenmaterial werden Einschränkungen notwendig.

Im Gewerbegebiet werden als Dachform die funktional optimalen Flach- und Pultdachformen festgesetzt.

## Begründung zum Bebauungsplan

## Satzungsexemplar

Fassung vom 14.12.2016

Zur Einhaltung eines gestalterischen Rahmens bei Ausführung der Dachlandschaft werden die Möglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt sowie Festsetzungen zur Regelung von Dacheinschnitten und zur Dachdeckung getroffen.

Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen werden zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich zugelassen, die bauliche Ausführung zur Einbindung in die Gestaltung aber reglementiert.

Nebengebäude sowie Garagen und Carports bis 25 m<sup>2</sup> sind in der Gestaltung der Dachform freier, da sie in Fläche und Kubatur untergeordnet sind.

### Fassaden

Fassaden bilden in ihrer Gliederung, dem Verhältnis von geschlossener zu offener Wandfläche und den verwendeten Materialien und der eine wesentliche und bestimmendes Merkmal eines Gebäudes und somit einer Gebäudeabfolge oder einer Siedlungsfläche.

Die Fassadenmaterialien sollen der formalen Einheit der Gebäude entsprechen und sich besonders in ihrer direkten Wirkung wie auch der Fernwirkung durch Zurückhaltung auszeichnen. Entsprechend dem vorhandenen Ortsbild sind Putzfassaden festgesetzt. Fachwerkbauten mit einem untergeordneten Anteil an sichtbarem Holz sind zulässig, wenn der Anteil an Putzfläche mindestens 60 % der Wandfläche jeder Gebäudeseite beträgt.

Außenwände als Holzfassaden oder holzverkleidete Fassaden sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nachweislich zum Erreichen von Grenzwerten der Energieeinsparverordnung (ENEV) notwendig sind und den Brandschutzanforderungen des Abschnittes 4 der Sächsischen Bauordnung entsprechen. Durch die ausnahmsweise Zulassung dieser Fassadenart soll der verstärkt nachgefragten Niedrigenergie- bzw. Passivhausbauweise sowie der ökologischen Bauweise Rechnung getragen werden. Gebäude mit Holz als überwiegendem Baustoff in statischem Grundgerüst (Wand, Decke, statisch wirksame Bauteile) und Fassade sind dagegen nicht zugelassen, da sie nicht der ortstypischen Bauweise entsprechen.

Bezüglich der Farbgestaltung werden Vorgaben zu Farben in Verbindung mit Grenzen für den Helligkeitswert und den Schwarzanteil gemacht (Helligkeitswert = Hellbezugswerte, auch Remissionswerte genannt, geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen).

Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in das Ortsbild und die ortstypische Bebauung einfügt und keine grellen oder ortsuntypische Bebauung errichtet wird, die dadurch die Fernwirkung stören oder Nachbarn unzumutbar belästigen würde. Durch die Bandbreite des Helligkeitswertes und der Grundfarben bleibt genügend Spielraum, um einen individuellen Farbton auszuwählen.

Glänzende Oberflächen und reflektierendes Glas würden sich durch ihre Blendwirkung und Auffälligkeit nicht in die Ortslage einfügen. Als reflektierendes Glas wird Glas mit einem Reflexionsgrad von über 20% des einfallenden Lichtes angesehen. Solaranlagen sollen sich der Kubatur der Gebäude unterordnen. Freilandanlagen sind untersagt, um die Freiflächen nicht mit technischen Nebenanlagen zu überprägen.

Ebenso dienen die Festsetzungen zur Gestaltung der Müll- und Abfallbehälter und der Abschirmwände der ortsbildverträglichen Gestaltung der Wohngebiete.

### 8.5.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Die Größe und der Aufstellort von Werbeanlagen werden reglementiert, um das gewünschte Erscheinungsbild einer überwiegenden Wohnnutzung zu gewährleisten, ohne eine Außenwirkung der Ausübung z.B. freier Berufe gänzlich zu untersagen.

### 8.5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen werden ortstypische Materialien und Gestaltungsformen festgesetzt, die sich in die Gestaltung der umliegenden Bebauung eingliedern und dennoch dem Schutzbedürfnis der Anwohner

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

gegenüber unerlaubtem Betreten Rechnung tragen. Um gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und dem Landschaftsraum ein ansprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen, werden Materialien vorgeschrieben bzw. sind die Einfriedungen zu begrünen, farblich zu gestalten sowie in ihrer Höhe zu beschränken. Eine Barrierewirkung für Kleintiere ist durch die beschriebene Gestaltung insbesondere im Sockelbereich zu vermeiden, um die Bewegung der Tiere zwischen Teillebensräumen durch die Bebauung nicht zu stark einzuschränken.

Die alternativ zugelassenen Laubgehölzhecken dienen der Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades des Wohngebietes. Die naturnahen Pflanzflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser aus und verbessern das Angebot an Ruhe- und Bruthabitaten vorkommender europäischer Vogelarten.

Zur Abfangung von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen können Mauern aus ortsbildtypischen Materialien mit offenen Fugen errichtet werden. Ortsbildtypisch sind insbesondere die regional anstehenden Gesteinsarten oder optisch vergleichbare Baumaterialien. Die Festsetzung der offenen Fugen sichert Lebensräume für eine Vielzahl von einheimischen bzw. bedrohten Arten.

**8.6 Hinweise**

Es werden folgende allgemeine Hinweise aufgeführt, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben oder durch die Träger öffentlicher Belange und die Behörden gegeben werden und bei Vollzug des Bebauungsplanes relevant werden könnten:

- Lärmimmission im WA 8
- Archäologie
- Bodenschutz
- Geothermie
- Versickerung
- Baugrunduntersuchung/Bohranzeige
- Brunnen
- Oberflächlich abfließendes Wasser
- Baumschutzsatzung
- Altlasten/Abfallrecht
- Verkehrsanbindung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
- DIN-Normen in Festsetzungen

Lärmimmissionen in WA 8

Während der Ruhezeiten nach der Freizeitlärmrichtlinie (wochentags zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr sowie 20.00 Uhr und 22.00 Uhr und ganztägig an Sonntagen und Feiertagen) kann es durch Sport- und Freizeitlärm im östlichen Teil des WA 8 (ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 um bis zu 1 dB kommen.

Entsprechend der Untersuchung zu den von den Sport- und Freizeiteinrichtungen ausgehenden Lärmimmissionen wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Orientierungswerte nach der 18. BImSchV bzw. nach den Richtwerten der Freizeitlärmrichtlinie einzuhalten.

Die städtebaulichen Maßnahmen und Möglichkeiten wurden dabei ausgeschöpft. Zum einen werden eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe direkt nördlich der Sportanlagen sowie 4 Garagen mit einer Höhe von 2,50m errichtet. Eine höhere Lärmschutzwand wäre aus Gründen des Städtebaus, des Nachbarschutzes und der Durchlüftung und Besonnung des Gebietes nicht akzeptabel. Weiterhin wurden die Bauflächen nach Norden abgerückt, um eine Schutzzone zwischen Emittent und Wohnbauflächen zu schaffen.

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Zwischen die Wohnbauflächen und die emittierenden Sportanlagen wurde zudem ein Mischgebiet eingeordnet, in dem die Richtwerte eingehalten werden und das zusätzlich als Pufferzone zwischen Wohnbauflächen und Emittent fungiert.

Trotz dieser aktiven Lärmschutzmaßnahmen und der städtebaulichen Einordnung der verschiedenen Bauflächen verbleibt eine Lärmimmission in einem Drittel des WA 8 (ca. 500 m<sup>2</sup>). Hier wird eine Überschreitung in den Ruhezeiten um bis zu 1 dB gegenüber dem Grenzwert prognostiziert. Um diese geringe Überschreitung in Richtung des Orientierungswertes abzusenken, wären unverhältnismäßig hohe bauliche und finanzielle Maßnahmen erforderlich, die zu der prognostizierten Überschreitung in keinem Verhältnis mehr stehen. Unter Abwägung aller Belange wird eine Überschreitung um bis zu 1 dB in dem Teil der Wohnbaufläche toleriert.

Archäologie

Es erfolgt ein Hinweis zur Anzeigepflicht bei Bauarbeiten und Bodenfunden.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind anhand eines Erlasses des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zu beachten, daher erfolgt dazu ein Hinweis auf dem Rechtsplan.

Geothermie

Es werden Hinweise gegeben, falls Geothermie-Verfahren im Plangebiet eingesetzt werden sollen.

Versickerung

Falls eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken durchgeführt werden soll, werden Hinweise zur Bemessung und Genehmigung gegeben.

Baugrund/Bohranzeige

Es werden Empfehlungen zu Baugrunduntersuchungen sowie zu Verfahren bei Vorhaben zu Bohrungen im Erdreich gegeben.

Brunnen

Es wird auf eventuell vorhandene Brunnen und die Handlungserfordernis der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

Oberflächlich abfließendes Wasser

Es wird auf die Regelungen nach § 29 SächsWG und § 37 WHG verwiesen.

Baumschutzsatzung

Es wird auf die Regelungen und den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung Pirna verwiesen.

Altlasten/Abfallrecht

Hinweise für Verpflichtungen des Bauherrn bei Antreffen von Altlasten und kontaminierten Bereiche sowie zum Umgang mit Abfall und umweltgefährdenden Stoffen werden gegeben.

Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsflächen

Aufgrund der Hinweise der Polizei werden Vorgaben zum Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen aufgenommen.

Pflanzempfehlungen

Es erfolgen Pflanzempfehlungen für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Pflanzempfehlungen beruhen auf eine Auswahl an standortgerechten und

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

einheimischen Pflanzen, zum Teil aus der potenziell natürlichen Vegetation abgeleitet. Diese Empfehlungen werden ergänzt durch die Hinweise der Fortverwaltung, bestimmte Wirtspflanzen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung anzupflanzen.

DIN-Normen

Es wird auf die Einsichtnahmemöglichkeit der in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen bei der Stadtverwaltung Pirna verwiesen.

**8.7 Übersicht über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise im Plangebiet**

Baufläche	Geschossigkeit	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform	Dachneigung in Grad
WA 1	II-III	0,4	1,2	E, o	SD	25°-45°
WA 2	II-III	0,4	0,7*	E, o	SD	25°-45°
WA 3	II zwingend	0,4	0,8	E, o	SD, WD	18°-45°
WA 4	II zwingend	0,4	0,8	E, o	SD	25°-45°
WA 5	II	0,4	0,8	E, o	SD	25°-45°
WA 6	II	0,4	0,8	E, o	Ausschluss FD,	25°-45°
WA 7	II	0,4	0,7*	ED, o	Ausschluss FD, PD	25°-45°
WA 8	II-III	0,4	1,2	E, o	FD	FD bis 5°
WA 9	II zwingend	0,4	0,7*	ED, o	FD, VPD	FD bis 5°, VPD 12°-25°
WA 10	II	0,4	0,7*	E, o	FD, VPD	FD bis 5°, VPD 12°-25°
MI 1	II-III	0,4	0,7*	E, o	SD	25°-45°
MI 2	II	0,4	0,7*	E, o	FD, VPD	FD bis 5°, VPD 12°-25°
GE	III	0,6	1,8	ED, o	FD, PD	FD bis 5°, PD 12°-25°

\* = Einschränkung der GFZ durch begrenzte Löschwassermenge von 48m³/h

SD Satteldach

WD Walmdach

FD Flachdach

PD

Pulldach

VPD Versetztes Pulldach

E Einzelhaus

EH Einzelhaus, Hausgruppe

ED Einzelhaus Doppelhaus



**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**8.8 Städtebauliche Daten**

Für den Geltungsbereich der Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mädelgraben“ (entsprechend Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 03.11.2015) werden die städtebaulichen Kennwerte aufgeführt.

Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 1. Änderung ca. 7,235 ha.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Pirna: 1616a

1616/7

Teil von 1616/11 1616/17

1616/18

1616/30

1616/31

1617

1619/3

1620/2

1621/2

Teil von 1619/6 Teil von 1622/1 1623/3

Gemarkung Cunnersdorf

Teil von 3/2

3/3

Flächenkategorie im Geltungsbereich der 1. Änderung	BPlan rechtskräftig		BPlan 1. Änderung	
	in ha	in %	in ha	
<b>Geltungsbereich Änderung</b>	<b>7,235</b>	<b>100%</b>	<b>7,235</b>	<b>100%</b>
Allgemeine Wohngebiete WA	2,890	39,94	2,75	38,01
Mischgebiete MI	0,664	9,18	0,39	5,39
Gewerbe	0,379	5,24	0,53	7,33
Gemeinbedarf Schule	0,095	1,31	0	0
Verkehrsfläche	1,004	13,88	0,375	5,18
Fuß- und Radwege	0,128	1,77	0,03	0,41
Grünfläche ZB Sportplatz	0,563	7,78	1,26	17,42
Grünfläche öffentlich	1,512	20,90	0	0
Grünfläche privat	0	0	1,17	16,17
Streuobstwiese	0	0	0,22	3,04
landwirtschaftliche Fläche	0	0	0,33	4,56
Flächen für Ver- und Entsorgung	0	0	0,18	2,49
<b>Summe</b>	<b>7,235</b>	<b>100,00</b>	<b>7,235</b>	<b>100,00</b>

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**9 Änderungsvermerk**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mädelgraben“ tritt für den Geltungsbereich der 1. Änderung dieser Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes i. d. F. v. 17.02.1997, in Kraft seit 15.04.1995, außer Kraft. Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mädelgraben“ und der 2. Änderung behalten außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung weiterhin Gültigkeit.

**10 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Nach Durchführung und Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligungen der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden die Stellungnahmen gewertet und abgewogen. Es wurden keine wesentlichen inhaltlichen Planänderungen oder Planergänzungen erforderlich bzw. vorgenommen. Der Planentwurf wurde in Teil B Textliche Festsetzungen lediglich nachrichtlich ergänzt, klargestellt sowie Rechtschreibfehler korrigiert.

Damit ist keine erneute Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden erforderlich.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Medienträger) werden in Anlage 1 im Folgenden nachrichtlich wiedergegeben.

**11 Hinweise der Träger öffentlicher Belange**

TöB	Hinweise
Stadtverwaltung Pirna, SG Tiefbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Topografie ist ausdrücklich im Bebauungsplan auf das wild abfließende Oberflächenwasser hinzuweisen, da uns bei anderen Bebauungsplangebieten, die sich derzeit in der Realisierung befinden, vermehrt Problemsachverhalte diesbezüglich bekannt wurden. Es gilt das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Verkehrsraum abgeleitet werden. Aufgrund der bisherigen Starkregenereignisse ist mit erhöhtem wild abfließendem Wasser zu rechnen. Durch die Eigentümer ist entsprechend Vorsorge und Eigenschutz zu treffen. Für die Unterlieger dürfen keine Nachteile entstehen</li> <li>• Die Abgrenzung der Privatstraßen zu den öffentlichen Straßen Dr.-Benno-Scholze-Straße und Straße Cunnersdorf hat mittels Bordsteinen und einem Bordanschlag zu erfolgen zur eindeutigen Vorfahrtsregelung – entspricht Ausbildung als Zufahrten.</li> <li>• Die Zufahrten zu den einzelnen Wohnhausgrundstücken haben ausschließlich von den privaten Wohngebietsstraßen aus zu erfolgen. Eine Zufahrtsmöglichkeit zu einzelnen Wohnhausgrundstücken von den öffentlichen Straßen Dr.-Benno-Scholze-Straße und Straße Cunnersdorf ist nicht erwünscht, da bereits die 3 privaten Wohngebietsstraßen an diese Straßen angebunden werden.</li> </ul>
Landkreis Sächsische Schweiz	<u>Hinweis</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verweis auf § 1 BBodSchG zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen und Vermeidung schädlicher Bodeneinwirkungen; Verweis auf Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten i.S. von § 12 BBodSchV; Verweis auf Mutterbodenbehandlung und Bodenaushub bei Erdarbeiten</li> </ul>

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

TöB	Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung entsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser ist auch in der Erschließungs- und Bauphase zu sichern. Eventuell vorhandene dezentrale Wasserversorgungsanlagen (Brunnen) sind zu schützen. Die neuverlegten Trinkwasserleitungen müssen durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden.</li> <li>Im Sinne der Inklusion sind die örtlichen Strukturen so zu gestalten, dass die von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen, Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden. Die Schaffung der Barrierefreiheit ist eine Schwerpunktaufgabe zur Umsetzung der UN-Konvention sowie zur Vermeidung neuer Barrieren.</li> </ul>
Energieversorgung Pirna GmbH, Abteilung Gas	<p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schacht- und Anschlussgenehmigung sind vor Baubeginn gesondert zu beantragen.</li> <li>Kundenanlagen sind unbedingt zu beachten</li> <li>Detaillierte Angaben unserer Bestandspläne sind unverbindlich, mit Abweichungen und geringeren Tiefenlagen muss gerechnet werden</li> <li>Vorhandene Leitungstrassen sind generell nicht zu überbauen.</li> <li>Mindestabstände zum Leitungsbestand sind entsprechend der Festlegungen nach DIN 1998 und W403 einzuhalten. Für Schäden durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen übernehmen wir keine Haftung</li> </ul> <p><u>Zusatzbedingung Gas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Erweiterung der Bebauung, ist eine Erschließung notwendig. Hierfür ist mit den GVP ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren und die Leitungsrechte zu Gunsten der GVP einzutragen.</li> </ul>
Energieversorgung Pirna GmbH, Abteilung Elektro	<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für das angezeigte Planungsgebiet erteilen wir unsere Zustimmung unter der Bedingung, dass die vorhandenen Anlagen betreffs Sicherheit und Zugänglichkeit der EVP nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang zu Umspannstationen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.</li> <li>Die Planunterlagen stellen den derzeit bekannten Bestand unserer Elt-Anlagen nach Lage und Dimension dar, gelten aber nicht als Schacht- und Anschlussgenehmigung. Diese sind vor Baubeginn rechtzeitig gesondert zu beantragen. Diese Leitungsauskunft hat keinen Genehmigungscharakter, sie dient lediglich als Grundlage für Ihre Planung.</li> <li>Von den dargestellten Elt-Anlagen der EVP wird zum geplanten Bauobjekt ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m gefordert. Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden. Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mindestens 0,3m betragen. Eine Überdeckung von 0,6 m ist zu gewährleisten.</li> </ul>

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

TöB	Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Von Freileitungen ist ein waagerechter Mindestabstand vom äußeren Leiterseil von 2,5 m zu Ihrem Bauobjekt einzuhalten. Bei Aufgrabungen in der Nähe unserer Freileitungsstützpunkte ist deren Standsicherheit zu gewährleisten. Die Durchfahrtshöhen, entsprechend den DIN-Vorschriften, sind einzuhalten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände während der Bauphase bitten wir um Rücksprache mit der EVP.</li> <li>• Bei Baum- und Strauchpflanzungen muss der Abstand zu unseren Strom-Kabeln gemessen vom Zuwachs des äußeren Wurzelbereiches, mindestens 2,5m stets gewährleisten. Zu vorhandenen Nieder- und Mittelspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke bzw. Großgehölzpflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten.</li> <li>• Zu Verlegetiefen vorhandener Strom-Kabel können wir keine oder nur bedingte Angaben machen. Je nach Dokumentationsstand und digitaler Vermessung können NN-Höhen der Strom-Kabel für das Planungsgebiet angefordert werden. Die in diesem Zusammenhang durch Ihr Planungsvorhaben betroffenen Strom-Kabel sind von Ihnen durch Suchschachtung mittels Querschlüge zu ermitteln. Vorgefundenen Tiefenlagen sind der EVP anzuzeigen.</li> <li>• Als Ansprechpartner bei Fragen zur Elt-Erschließung bzw. Ihres Strom-Netzanschlusses stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.</li> <li>• Nachfolgend erhalten Sie Hinweise für die Projektplanung:</li> <li>• Planmäßig haben wir derzeit keine Veränderungen an unseren Elt-Anlagen vorgesehen</li> <li>• In dem angegebenen Bereich besteht seitens der Energieversorgung Pirna GmbH kein Interesse an Kabelmitverlegung.</li> <li>• Kreuzungen/Annäherungen an Anlagen der Deutschen Bahn, an Bundes-, und Fernstraßen, Gewässerkreuzungen sowie private Grundstücksbenutzung bedürfen gesonderter Verträge und Zustimmungen durch den Eigentümer.</li> <li>• In bereits erschlossenen Gebieten ist damit zu rechnen, dass unsere bestehenden Elt-Anlagen den Bauablauf behindern. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden und müssen auf jeden Fall zu jeder Zeit zugänglich bleiben. Begrenzungsborde nicht längs über Kabeltrassen verlegen, Querungen sind möglich.</li> <li>• Kundenanlagen sind unbedingt zu beachten, gesicherte Auskünfte dazu sind dem Eigentümer vorbehalten.</li> <li>• Erforderliche Umverlegungen, Verrohrungen oder Schutzrohrverlängerungen von vorhandenen Elt-Anlagen der EVP sind gesondert und rechtzeitig zu beantragen und werden im Auftrag und zu Lasten des Veranlassers oder auf Grundlage bestehender Verträge projektiert und realisiert.</li> <li>• Medienfreischaltungen für das Grundstück sind schriftlich bei der Energieversorgung Pirna GmbH zu beantragen. Die dabei entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.</li> <li>• Für direkte Beschädigungen der Elt-Anlagen, Schäden durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen und Beeinträchtigungen des Versorgungsumfeldes, die zu Schäden gegenüber Dritten führen, übernehmen wir keine Haftung. Die Kosten für eine</li> </ul>

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

TöB	Hinweise
	<p>Schadensregulierung sind durch den Antragsteller bzw. Verursacher zu tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Zusatzbedingungen bezüglich unserer Elt-Anlagen sind wie folgt festgelegt:</li> <li>• Strom: keine Einwände; das vorgesehene Bebauungsgebiet wird mit Elektroenergie erschlossen. Der Erschließungsaufwand richtet sich in erster Linie nach dem Leistungsbedarf der einzelnen Standorte. Die Mitbenutzung von Grundstücksflächen für die Kabelverlegung und das Aufstellen von Umspannstationen ist vorzugsweise im öffentlichen Bereich zu gewährleisten. Bei vorgesehenen Bebauungen innerhalb der bestehenden Bebauungsgrenzen bitten wir Sie, uns rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. Es können gegebenenfalls umfangreiche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, die einer längeren Planungszeit bedürfen.</li> <li>• Straßenbeleuchtung: keine Einwände</li> <li>• Unsere Unterlagen zu Leitungsauskunft mit Ausführungsbestimmungen zum geplanten Bauvorhaben verlieren nach der Dauer von 12 Monaten ihre Gültigkeit.</li> </ul>
Energieversorgung Pirna GmbH, Bereich Kommunikationsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planunterlagen stellen den derzeit bekannten Bestand unserer Kommunikationsanlagen dar, gelten aber nicht als Schacht- und Anschlussgenehmigung. Diese sind vor Baubeginn gesondert zu beantragen.</li> <li>• Detaillierte Angaben unserer Bestandspläne sind unverbindlich, mit Abweichungen und geringeren Tiefenlagen muss gerechnet werden</li> <li>• Vorhandene Leitungstrassen sind generell nicht zu überbauen.</li> <li>• Mindestabstände zum Leitungsbestand sind entsprechend der Festlegungen nach DIN 1998 und W403 einzuhalten. Für Schäden durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen übernehmen wir keine Haftung.</li> <li>• Änderungen zum Auskunftersuchen sind uns umgehend anzuzeigen. Unsere Unterlagen zur Allgemeinen Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben verlieren nach der Dauer von 12 Monaten ihre Gültigkeit</li> <li>• Seitens der Abt. Steuerkabel/Prozessleittechnik gibt es unter Beachtung der angeführten Punkte keine Einwände.</li> </ul>
Stadtwerke Pirna GmbH	<p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kundenanlagen sind unbedingt zu beachten.</li> <li>• Detaillierte Angaben unserer Bestandspläne sind unverbindlich. Mit Abweichungen und geringeren Tiefenlagen muss gerechnet werden.</li> <li>• Die vorhandenen Leitungstrassen sind generell nicht zu überbauen</li> <li>• Mindestabstände zum Leitungsbestand sind entsprechend der Festlegungen nach DIN 1998 und W 403 einzuhalten. Für Schäden durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen übernehmen wir keine Haftung.</li> </ul> <p><u>Zusatzbedingungen Trinkwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Erweiterung der Bebauung ist eine Erschließung notwendig. Hierfür ist mit den SWP ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren und die Leitungsrechte zu Gunsten der SWP einzutragen.</li> </ul>

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

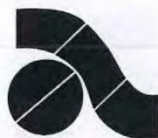
TöB	Hinweise
	<p><u>Zusatzbedingungen Abwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die SWP beabsichtigt im o.g. Planungsgebiet Baumaßnahmen vorzunehmen. Weitere konkrete Abstimmungen dazu sind mit unserem Bereich Planung Frau Schmidt vorzunehmen.</li> <li>• Eventuell vorhandene Einbauten in der Oberfläche sind bei Geländeänderungen höhenmäßig anzupassen. Die Kosten hierfür trägt der Verursacher. Die Einbauten sind neu höhenmäßig einzumessen, die Höhenangaben (mNN) sind der SWP zu übergeben.</li> <li>• Geplante Straßenabläufe sind mit Nassschlammfang auszurüsten. Bei Neuanschlüssen an unser Kanalsystem ist der Anschluss unter Einreichung eines Antrages auf Abwasserentsorgung und eines Lageplanes separat zu beantragen.</li> <li>• Eine Einleitung von eventuell im Zuge der Bauausführung anfallendem Schichten- und Drainagewasser in das Kanalsystem ist genehmigungspflichtig und ebenfalls gesondert zu beantragen.</li> <li>• Auskünfte zu Straßenentwässerungen sind bei der Stadt Pirna einzuholen.</li> <li>• Zu unseren Abwasseranlagen ist ein Mindestabstand von 1,50 m von Achse Kanal einzuhalten.</li> <li>• Die Zuständigkeit der SWP für Abwasseranlagen endet an der privaten Grundstücksgrenze. Hausanschlüsse sind je nach Aktualisierungsgrad des Planwerkes ergänzt. Der Bestand an Grundstücksentwässerungen ist beim jeweiligen Grundstückseigentümer direkt abzufragen.</li> </ul>
Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	<p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der Hinweise der beigelegten Merkblätter I und II.</li> <li>• Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen in der Inhaberschaft des ZAOE.</li> </ul>
ENSO Netz GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Baugebiet befinden sich Hochdruckgasversorgungsanlagen der ENSO Netz GmbH. Die Lage entnehmen Sie bitte den beigelegten Plänen. Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden.</li> <li>• Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken. Dabei müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. die DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.</li> <li>• Für eingetragene Abstands- und Rohrüberdeckungsmaße wird keine Gewähr übernommen. Es muss mit geringeren Tiefenlagen als angegeben gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufs sind Quergräben von Hand zu ziehen, Kabel sind zu orten.</li> <li>• Während der Baumaßnahmen müssen Versorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbetrieb abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor</li> </ul>

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

TöB	Hinweise
	<p>mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmatten) zu schützen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, werden wir dem Verursacher in Rechnung stellen.</li><li>• Die Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 4m. Dieser Schutzstreifen muss unbedingt eingehalten werden. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.</li><li>• Die geplante Umverlegung ist in den beigefügten Lageplänen rot dargestellt.</li><li>• Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei uns einholen sowie einen Termin für die Ortsbegehung vor Baubeginn vereinbaren. Ihr Ansprechpartner ist Herr Uwe Fischer, Telefon 03529-536219</li><li>•</li></ul>





ZWECKVERBAND ABFALLWIRTSCHAFT OBERES ELBTAL

## Merkblatt für Bauherren

### 1. Prüfung auf Vorhandensein von Altlastverdachtsflächen

Werden bei Vorhaben bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist gemäß § 10 Abs. 2/§ 12 Abs. 1 SächsABG die Untere Bodenbehörde des Landkreises zu informieren.

### 2. Durchführung von Asbestabbrucharbeiten

Arbeiten mit Asbest können gesundheitsgefährdend sein. Deshalb dürfen Abbruch und Transport nur von sachkundigen Firmen durchgeführt werden.

Der Beginn der Arbeiten ist mindestens 14 Tage zuvor bei der Landesdirektion Sachsen anzuzeigen.

Bei Asbestabbrucharbeiten sind die TRGS 519 und die Gefahrstoffverordnung einzuhalten

Sammler und Beförderer von gefährlichen Abfällen bedürfen einer Erlaubnis nach § 54 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

### 3. Bereitstellung von Stellflächen für Abfallsammelbehälter

Gemäß Abfallwirtschaftssatzung des ZAOE müssen Haushalte, Kleingewerbe, öffentliche und sonstige Einrichtungen ausreichend Behältervolumen für die Entsorgung von Rest- und Bioabfall sowie Papier/Pappe vorhalten. Die jeweiligen Leerungsrhythmen sind im Abfallkalender bzw. auf der Internetseite des ZAOE veröffentlicht. Folgender Behälterbedarf ist anzusetzen (in Personenanzahl pro Behältergröße):

Abfallart	Verfügbare Behältergrößen				
	60 L	80 L	120 L	240 L	1.100 L
Restabfall	-	1 - 4	5 - 6	7 - 12	ab 40 - 50
Papier/Pappe	-	-	-	1 - 5	ab 25
Bioabfall <sup>1</sup>	1 - 6	-	7 - 12	13 - 24	-

Hierfür sind ausreichend Stellflächen für die entsprechenden Sammelbehälter auf dem Grundstück einzuplanen. Diese haben folgende Abmaße (in mm):

<sup>1</sup> Bei einer Nutzung der Biotonne für die Entsorgung von Grünabfällen aus dem Garten sind zusätzlich ca. 0,2 L Bioabfall je m<sup>2</sup> Gartenfläche und Woche einzuplanen.



**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**ZWECKVERBAND ABFALLWIRTSCHAFT OBERES ELBTAL**

Behältervolumen	Tiefe	Breite	Höhe	Standfreiheit
60/80 Liter	503	445	880	200
120 Liter	553	483	936	200
240 Liter	730	580	1.076	200
1.100 Liter	1.020	1.360	1.420	400

Durch z. B. die mögliche flächendeckende Einführung einer Wertstofftonne in Deutschland, kann sich der Platzbedarf für Abfallbehälter zukünftig noch erhöhen.

Ihre Ansprechpartner für die Bereitstellung und Abfuhr der gelben Säcke/Tonnen sind die vom Dualen System Deutschland beauftragten Entsorger.

Im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:

Kühl Entsorgung und Recycling GmbH & Co. KG, Hauptstr. 100, 01809 Heidenau  
Kostenlose Service-Hotline: 0800 4020040, Fax 03529 504030

Im Landkreis Meißen:

REMONDIS Elbe-Röder GmbH, Mühlbacher Weg 3, 01561 Lampertswalde  
OT Quersa  
Tel. 035248 836-12, Fax 035248 836-13

**4. Anforderungen an die Zufahrt zum Bereitstellungsplatz**

Soll die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Entleerung am Grundstück erfolgen, sind die Anforderungen an die Zufahrt für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gemäß der DGUV Information 214-033 und der RAST 06 zu berücksichtigen:

- Ausreichende Tragfähigkeit der Straßen,
- Einhaltung der Minstdurchfahrtsbreiten und -höhen,
- Gestaltung von Kurvenbereichen, Bodenschwellen und Ein-/Ausfahrten (Schwenkbereich),
- Gestaltung von Wendeanlagen wegen Verbot des Rückwärtsfahrens.

Kann die Zufahrt zum Grundstück nicht gewährleistet werden, müssen die zu entleerenden Abfallbehälter an der nächsten öffentlichen, für das Sammelfahrzeug befahrbaren, Straße bereitgestellt werden.

**5. Kontakt**

Telefon: 0351 40404-50  
E-Mail: [info@zaoe.de](mailto:info@zaoe.de)  
Internet: [www.zaoe.de](http://www.zaoe.de)

**Begründung zum Bebauungsplan****Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

**12 Quellen / Fachgutachten**

1. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) , in Kraft seit 31.08.2013
2. Regionalplan Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, in Kraft seit 19.11.2009
3. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/Dohma, rechtskräftig seit 03.04.2013
4. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/Dohma, Entwurf vom 04.03.2016
5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Stadt Pirna, Acerplan Planungsgesellschaft mbH 2002
6. Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden: Stadtteilbezogene Bevölkerungsprognose Pirna 2030/2040. Dresden 2015
7. Empirica: Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster. Berlin/Bonn/Leipzig 2016
8. Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden. Dresden 2015
9. Gutachten als Grundlage Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirna, (Endfassung: 16.04.2010): Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung
10. Bebauungsplan Nr. 58 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Pirna, (rechtskräftig seit 29.01.2014): Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung; Planbearbeitung: Plan und Recht GmbH
11. Wohngebiet Mädelgraben Pirna Baugrunduntersuchung, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH, Dresden Februar 2016
12. Fa. Lohmen Bau Pirna GmbH - Einschätzung der Schallimmissionen im benachbarten Wohngebiet, Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden 27.08.2010
13. Schallimmissionsgutachten für das Vorhaben „Mädelgraben“ Pirna, Siempelkamp Prüf- und Gutachtergesellschaft Pirna, Pirna 28.01.1997
14. Schalltechnische Betrachtung zur Wirkung einer Lärmschutzwand, Bebauungsplan Nr. 4 „Mädelgraben“ 1. Änderung, Akustik Bureau Dresden, 20. Juni 2016, einschließlich Ergänzung vom 29.07.2016
15. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zur 1. Änderung B-Plan Nr. 4 „Mädelgraben“ Pirna-Sonnenstein, Schulz Umweltplanung, Pirna 29.07.2016
16. Auslegung und Bemessung temporäres Regenrückhaltebecken B-Plan-Gebiet Nr. 4.1 Mädelgraben, Bornholdt Ingenieure GmbH, Pirna 29.07.2016
17. Kurzbericht Pirna – Mädelgraben Geotechnische Nacherkundung MI-1, Versickerungsnachweis; Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH Dresden, Dezember 2016

## Begründung zum Bebauungsplan

## Satzungsexemplar

Fassung vom 14.12.2016

### 13 Anlagen

1. Lageplan der externen Maßnahme MEx1 Heckenpflanzung auf Flurstück 1619/6 der Gemarkung Pirna
2. Lageplan der CEF-Maßnahme CEF 1 auf Flurstück 872 der Gemarkung Pirna
3. Lageplan der CEF-Maßnahme CEF 2 auf Flurstück 23/10 der Gemarkung Cunnersdorf
4. Lageplan und Berechnung zum Regenrückhaltebecken in der Fläche für Ver- und Entsorgung
5. Lageplan zu Lärmschutzwand und Garagen auf externem Flurstück 1622/1 und 1619/6
6. Fa. Lohmen Bau Pirna GmbH - Einschätzung der Schallimmissionen im benachbarten Wohngebiet, Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden 27.08.2010
7. Schalltechnische Betrachtung zur Wirkung einer Lärmschutzwand, Bebauungsplan Nr. 4 „Mädelgraben“ 1. Änderung, Akustik Bureau Dresden, 20. Juni 2016, einschließlich Ergänzung vom 29.07.2016
8. Schallimmissionsgutachten für das Vorhaben „Mädelgraben“ Pirna, Siempelkamp Prüf- und Gutachtergesellschaft Pirna, Pirna 28.01.1997
9. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zur 1. Änderung B-Plan Nr. 4 „Mädelgraben“ Pirna-Sonnenstein, Schulz Umweltplanung, Pirna 29.07.2016
10. Auslegung und Bemessung temporäres Regenrückhaltebecken B-Plan-Gebiet Nr. 4.1 Mädelgraben, Bornholdt Ingenieure GmbH, Pirna 29.07.2016
11. Wohngebiet Mädelgraben Pirna Baugrunduntersuchung, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH, Dresden Februar 2016
12. Kurzbericht Pirna – Mädelgraben Geotechnische Nacherkundung MI-1, Versickerungsnachweis; Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH Dresden, Dezember 2016
13. Gebäudeschemata für die Baugebiete im Plangebiet der 1. Änderung