



**Gemeinde Schmölln-Putzkau**

---

**TEIL C – Begründung  
Bebauungsplan  
„Wohnbebauung am Sportplatz“**

Planungsträger: Gemeindeverwaltung Schmölln-Putzkau  
Schulweg 1  
01877 Schmölln-Putzkau

Vorhabenträger/  
Auftraggeber: Jonas Zimmermann  
Sandrain 26  
68219 Mannheim

Bearbeitung Bebauungsplan: W.WERKplan GmbH  
Burgwartstraße 77a  
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf  
Architekt VDA

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Lage des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
<b>2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsanlass und Erfordernis .....	5
2.2 Planverfahren .....	6
<b>3 Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1 Standortbedingungen.....	6
3.1.1 Altlasten, Kampfmittel.....	6
3.1.2 Boden und Grundwasser .....	7
3.1.3 Denkmalschutz, Archäologie .....	7
3.1.4 Natur- und Artenschutz.....	7
3.1.5 Schallimmissionen.....	8
3.2 Nutzungsbeschränkungen durch Leitungsrechte und Freihaltezonen .....	8
<b>4 Höherrangige überörtliche / örtliche Planungen .....</b>	<b>8</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013.....	8
4.2 Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RP).....	10
4.3 Flächennutzungsplan.....	12
4.4 Plangrundlage.....	13
<b>5 Planinhalt .....</b>	<b>13</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO) .....	13

---

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
5.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) .....	13
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) .....	14
5.5 Verkehrsflächen .....	14
5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Schallschutz .....	14
5.7 private Grünflächen, Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 25 BauGB) .....	15
5.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 BbgBO) .....	16
5.9 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 172 Abs. 1 BauGB) ..	16
5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG) ..	16
5.10.1 Dachgestaltung .....	16
5.10.2 Fassadengestaltung .....	17
5.10.3 Unbebaute Freiflächen .....	17
5.10.4 Einfriedungen .....	17
<b>6 Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>18</b>
6.1 Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser .....	18
6.2 Elektroenergieversorgung .....	18
6.3 Wärmeversorgung .....	18
6.4 Regenwasserbeseitigung .....	18
6.5 Telekommunikation .....	18
<b>7 Hinweise .....</b>	<b>19</b>
7.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen .....	19
7.2 Kulturdenkmale .....	19
7.3 Bodenschutz, Altlasten .....	19
7.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht .....	19
7.5 Strahlenschutz .....	19
7.6 Grünordnerische und Artenschutzrechtliche Hinweise .....	20
7.7 Abfallrecht .....	20
7.8 Immissionsschutz .....	20
<b>8 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>21</b>
<b>9 Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>22</b>
<b>10 Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>22</b>

## 1 Lage des Plangebietes

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Schmölln-Putzkau ist eine Gemeinde im Süden des ostsächsischen Landkreises Bautzen. Sie gehört naturräumlich zum Lausitzer Bergland und wird von den markanten Erhebungen Valtenberg (586 m), Hoher Hahn (446 m), Klosterberg (394 m) und Rüdenberg (444 m) umrahmt.

In der Gemeinde leben derzeit ca. 3.000 Einwohner.

Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Nahverkehr über die Regionalbahn 61 (Zittau – Dresden) zu erreichen. Der Haltepunkt Schmölln befindet sich in ca. 600 m Entfernung vom Plangebiet.

Über die Autobahn A4 bietet die Gemeinde sehr gute Voraussetzungen für die Anbindung an Ausflugsziele und für Pendler.

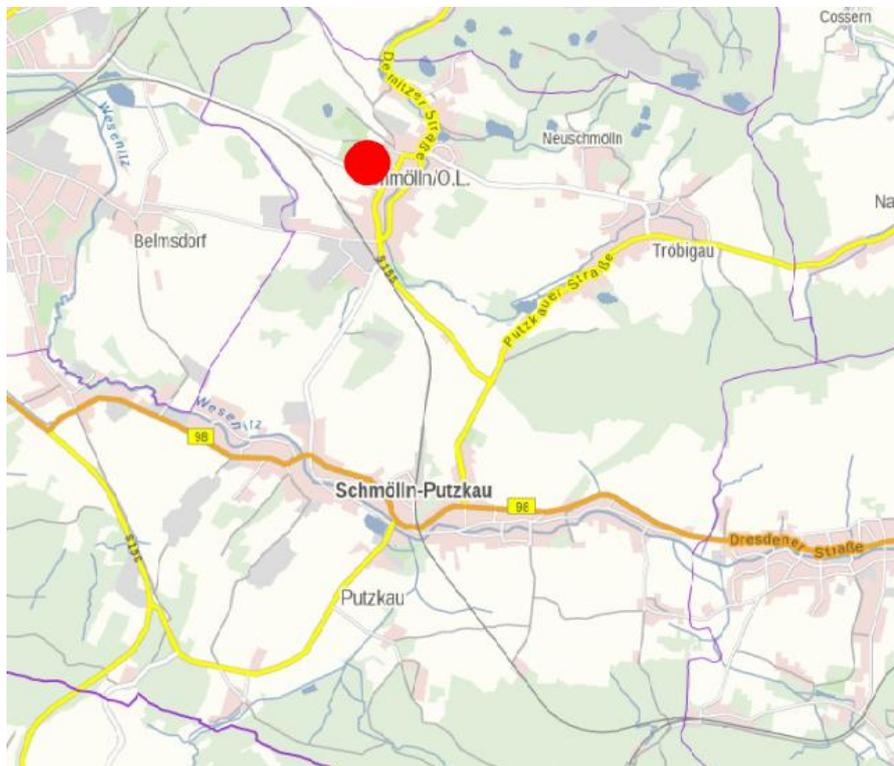


Abbildung 1 - Lage des Plangebietes (Geoportal Sachsen), 04.03.2022

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schmölln der Gemeinde Schmölln-Putzkau. Im Süden befindet sich die Bischofswerdaer Straße und angrenzend landwirtschaftliche Flächen. Im Norden grenzt an der Straße „Sportplatzweg“ Einfamilienhausbebauung an, im Osten Mehrfamilienhausbebauung. Im Westen befindet sich der Sportplatz des SV Schmölln/OL e.V.

Die Fläche liegt am Ortsausgang in Richtung Bischofswerda, wo sich die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sowie andere Infrastruktureinrichtungen befinden (Ärzte, Schulen, Freizeiteinrichtungen bzw. Restaurants). Das Stadtzentrum von Bischofswerda ist rund 4,2 km entfernt.

Derzeitig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

### 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 348/4, 349/4, 350/5, 351/10, Teile der Flurstücke 345/21 (Sportplatzweg) und der Flurstücke 351/8 und 351/9 der Gemarkung Schmölln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 12.287 m<sup>2</sup>.

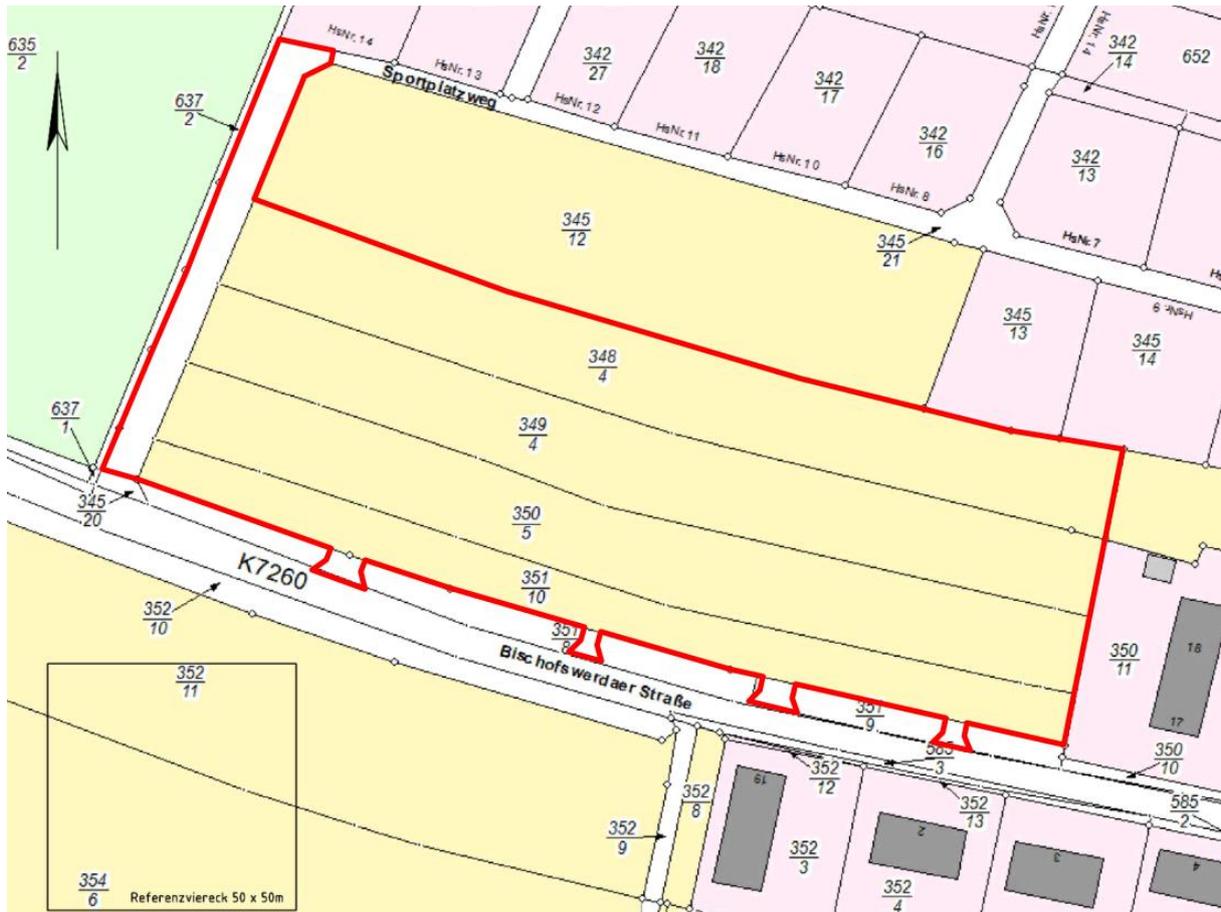


Abbildung 2 - Plangebiet mit Flurgrenzen (Geoportal Sachsen), 23.02.2022

## 2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan resultiert aus der Entwicklung von Flächen des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schmölln-Putzkau im Ortsbereich von Schmölln, um den zukünftigen Wohnflächenbedarfen der Bevölkerung nachzukommen. Die vorhandene Baustruktur weist eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern auf. In den letzten Jahren wurden jährlich 3 bis 4 Einfamilienhäuser errichtet.

Der private Investor plant 15 Bauparzellen für Einzelhäuser auf vier zu verschmelzenden Flurstücken. Aufgrund der zeichnerisch und textlich festgesetzten Vorgaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche wird auf die umgebende Bebauung eingegangen und das Ortsbild erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Siedlung im Bereich „Sportplatzweg“ und „Bischofswerdaer Straße“, die hier durch ihre bauliche Struktur eine Ergänzung entlang der Straßen als bestehende Infrastrukturen ermöglicht. Die Straße „Bischofswerdaer Straße“ ist bereits grundhaft ausgebaut, wodurch eine vollständige Erschließung der angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist. Auf diese Weise sichert die Gemeinde Schmölln-Putzkau die Entwicklung von Bauland unter Ausnutzung der bereits vorhandenen örtlichen Infrastruktur.

## 2.2 Planverfahren

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung wurde am 21.12.2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Schmölln-Putzkau beschlossen (Beschluss Nr. 139/31/2021 / Aufstellungsbeschluss) und im Mitteilungsblatt Ausgabe am 15.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan zielt auf die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Ortslage ab. Der Planbereich ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmölln-Putzkau als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Folglich wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bearbeitet.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen und die Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Unbeschadet des Verzichtes auf die Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden ausgewählte Träger Öffentlicher Belange angehört, um mögliche Bedenken und Einwände zu sondieren und vor Offenlage einer Klärung zuzuführen.

### Anwendung des § 13a BauGB

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm als eine Möglichkeit eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

#### Rechnerischer Nachweis als Grundlage für die Anwendung des § 13a BauGB des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Sportplatz“ in Schmölln-Putzkau:

Geltungsbereich:	12.287 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen:	713 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche:	715 m <sup>2</sup>	
Max. Grundflächenzahl (GRZ II):	0,45	
Zul. Grundfläche	= (Bauland – Verkehrsflächen – Grünfläche)	x GRZ II
	= (12.287 m <sup>2</sup> – 713 m <sup>2</sup> – 715 m <sup>2</sup> )	x 0,45
Zul. Grundfläche	= 4.886,55 m <sup>2</sup>	

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich und dient der Eigenentwicklung der Gemeinde. Es wird gemäß UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erzeugt. Das Vorhaben wird dessen ungeachtet mit einer Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung untersetzt, die mit zur Offenlage gebracht wird.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

## 3 Ausgangssituation

### 3.1 Standortbedingungen

#### 3.1.1 Altlasten, Kampfmittel

Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis des Landratsamtes Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Die Hinweise zum Bebauungsplan sind zu beachten.

### 3.1.2 Boden und Grundwasser

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse des Plangebietes wurden durch das Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch im November 2021 10 Baugrundbohrungen durchgeführt. Das Gutachten wird Anlage zum Bebauungsplan.<sup>1</sup>

Es wurde folgendes mittleres Schichtenmodell für den Bereich der Wohngebäude ermittelt:

Schicht 1	0,00 - 0,10 m unter GOK	Mutterboden, künstlicher Auftrag
Schicht 2	0,10 - 0,35 m unter GOK	Auffüllungen, schluffig- sandig-tonig
Schicht 3	0,35 - 1,90 m unter GOK	Schluff, sandig bis stark sandig, schwach tonig
Schicht 4	ab 1,90 m unter GOK	Feinsand bis Grobsand, schwach kiesig

Schwache Zuflüsse von Grundwasser wurden nur in Bohrung 2 im NO-Teil des Gebietes (aufstauendes Sickerwasser bei 3,7 m) angetroffen. Ein ständiger Grundwasserspiegel ist erst unterhalb von 5 m zu erwarten. Aufstauendes Sickerwasser kann in Abhängigkeit von der Niederschlagsituation vor allem in den Schichten 2 und 3 auftreten.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser sollte im frostgeschützten Bereich unterhalb von 0,8 m und nach Möglichkeit in Schicht 4 erfolgen. Geeignet sind horizontale Bauwerk (Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel der Bauart Graf).

### 3.1.3 Denkmalschutz, Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-17430-01], mittelalterlicher Herrnsitz [D-17430-06]).

Die Hinweise zum Bebauungsplan sind zu beachten.

### 3.1.4 Natur- und Artenschutz

Durch das Büro Schulz Umweltplanung aus Pirna wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Standort durchgeführt.<sup>2</sup>

Im Plangebiet konnten keine streng geschützten Arten sowie keine Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung festgestellt werden. Es handelt sich um häufig vorkommende Arten mit keiner speziellen Lebensraumbindung. Das Plangebiet besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, die nur einen geringen Biotopwert aufweist. Die vorhandenen Bäume an der Bischofswerdaer Straße sind noch jung und eignen sich auch aufgrund der verkehrsbedingten Störwirkungen kaum als Habitat gehölbewohnender Arten.

Aufgrund der geringen artenschutzrechtlichen Wertigkeit des Plangebietes sind nur allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Baubedingt ist eine vorübergehende Vergrämung angrenzender Arten durch Baulärm, Bewegungseffekte und Erschütterungen nicht auszuschließen.

Im geplanten Wohngebiet werden auf den dortigen Freiflächen durch Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen neue potentielle Habitate geschaffen, die in der Regel den kulturfolgenden Vogelarten perspektivisch einen Lebensraum bieten können.

Bei Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eintreten werden. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Anlage 2 – Hydrogeologisches Gutachten für Oberflächenwasser

<sup>2</sup> Siehe Anlage 1 – Artenschutzrechtliche Prüfung

<sup>3</sup> Siehe Pkt. 5.8

### 3.1.5 Schallimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich unterschiedliche Emissionsquellen: die benachbarte Sportanlage, das Mischgebiet im Süden und Straßenlärm. Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, durchgeführt.<sup>4</sup> Hier wurden die maßgeblichen Immissionsorte untersucht.

Im Ergebnis der Berechnungen zum Gesamtlärm, Variante V2 (Verlegung Ortsdurchfahrt OD und Ortschild an das Baufeldende und Einbeziehung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in die geschlossene Ortslage) ist festzustellen, dass sich ca. 70% des Plangebietes im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (55 – 60 dB(A)) befinden, so dass an den Fassadenschallschutz i. Allg. keine höheren Anforderungen gestellt werden müssen (Einhaltung Mindestanforderungen an den Fassadenschallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen von R'W = 30 dB gemäß DIN 4109-1, Abschnitt 7.1/16/). Im Ergebnis der Berechnungen ist weiter festzustellen, dass sich ca. 30% des Plangebietes (Baufelder 1 – 3, 6 – 8 und 13) im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (60 – 65 dB(A)) befinden, so dass an den Fassadenschallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen Fassadenschalldämmungen von R'W = 30 - 35 dB gemäß DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 /16/ erforderlich sind.<sup>5</sup>

### **3.2 Nutzungsbeschränkungen durch Leitungsrechte und Freihaltezonen**

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche L1 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers der bestehenden Trinkwasserleitung nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Leitung und der Schutzstreifen sind mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsbetreibers dinglich gesichert. Der gekennzeichnete Schutzstreifen (je 2 m beidseitig der Leitungsachse) ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Im Bereich des Schutzstreifens sind die Vorgaben des Leitungsbetreibers zu beachten.

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche L2 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers der bestehenden Mittelspannungsleitung nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Leitung und der Schutzstreifen sind mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsbetreibers dinglich gesichert. Der gekennzeichnete Schutzstreifen (je 1 m beidseitig der Leitungsachse) ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Im Bereich des Schutzstreifens sind die Vorgaben des Leitungsbetreibers zu beachten.

## **4 Höherrangige überörtliche / örtliche Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) ist die Gemeinde Schmölln-Putzkau als „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ dargestellt.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Siehe Anlage 3 – Schalltechnische Untersuchungen

<sup>5</sup> siehe Pkt. 5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

<sup>6</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen LEP 2013 – Karte 1 (Festlegungskarte, Raumstruktur)

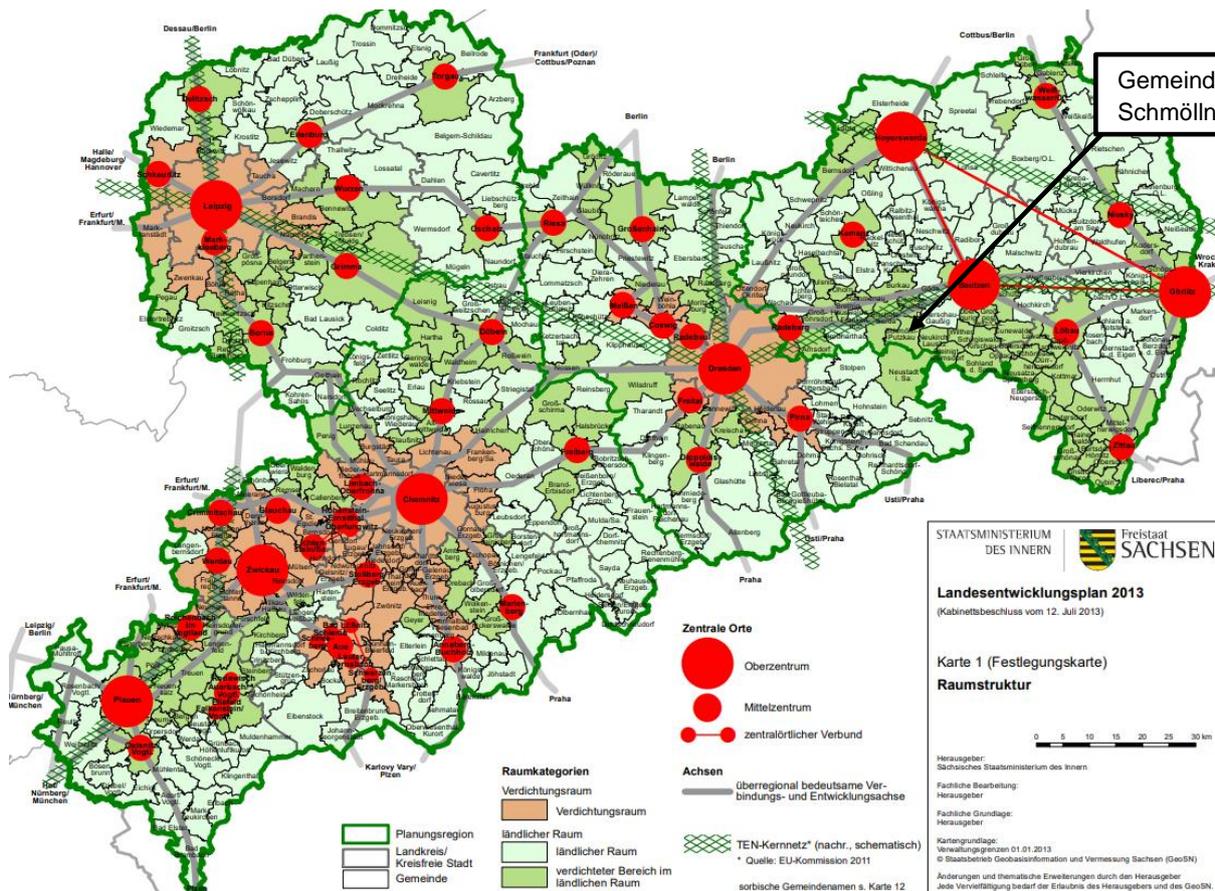


Abbildung 3 - LEP 2013: Karte 1 Raumstruktur, 21.02.2023



Abbildung 4 - LEP 2013: Auszug aus Karte 1 Raumstruktur, 21.02.2023

Der Bauleitplan entspricht mit seiner Lage den Zielen der Landesentwicklungsplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung (Pkt. 2.2 LEP 2013):

Ziel Grundsatz	Aussage	Planung
G.2.2.1.1	Verminderung von Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke	Ortsabschluss durch Inanspruchnahme von Lückenfläche zwischen Sportplatz und bestehender Bebauung entsprechend Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan
G.2.2.1.3	Festsetzung neuer Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zum Versorgung- / Siedlungskern	Lage an der Grenze zu Bischofswerda und dessen Versorgungskern (4,2 km)
G.2.2.1.4	Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.	Abrundung des Ortsrandes durch Lückenschluss zwischen Sportplatz mit öffentlichem Bürgerhaus und bestehender Bebauung entsprechend Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan
G.2.2.1.6	Eine Siedlungsentwicklung, die über den [...] entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.	Entwicklung einer Fläche aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
G.2.2.1.9	Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft	Abschluss des Ortsrandes und Lückenschluss zwischen Sportplatz und bestehender Bebauung – Anschluss an den bebauten Ortsteil
G.2.2.1.10	Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren	Anschluss an Ort Schmölln, nächster ÖPNV Punkt in ca. 600 m Entfernung (BHF Schmölln)

#### 4.2 Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RP)

Die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien befindet sich aktuell im Verfahren. Die erste Runde des Beteiligungsverfahrens gemäß § 9 ROG (a. F.) i. V. m. § 6 Sächs-LPIG (n. F.) erfolgte vom 03.07.2020 bis 02.10.2020, wobei die Abwägung die Notwendigkeit einer neuerlichen Beteiligung zu den geänderten Teilen des Planentwurfes nach § 9 Abs. 3 ROG ergab. Diese fand in der Zeit vom 17.06.2022 bis 29.07.2022 statt. Aktuell befindet sich die Fortschreibung in der Abwägung.<sup>7</sup>

In der rechtskräftigen ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2009 als Satzung beschlossen) wird die Gemeinde Schmölln-Putzkau als verdichteter Bereich im

<sup>7</sup> Angaben nach Website des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 21.02.2023 (<https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/regionalplanung/zweite-gesamtfortschreibung-des-regional-plans.html>)

ländlichen Raum dargestellt. Zugleich ist die Gemeinde vorrangig dem Nahbereich des Zentralen Ortes Bischofswerda zugeordnet.

Die Kategorisierung bleibt in der zweiten Gesamtfortschreibung nach aktuellem Stand gleich.

In der Karte des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien führt die regional bedeutsame Entwicklungsachse zwischen Bischofswerda und Zittau bzw. weiter nach Liberec / Reichenberg (CZ) durch die Gemeinde Schmölln-Putzkau.

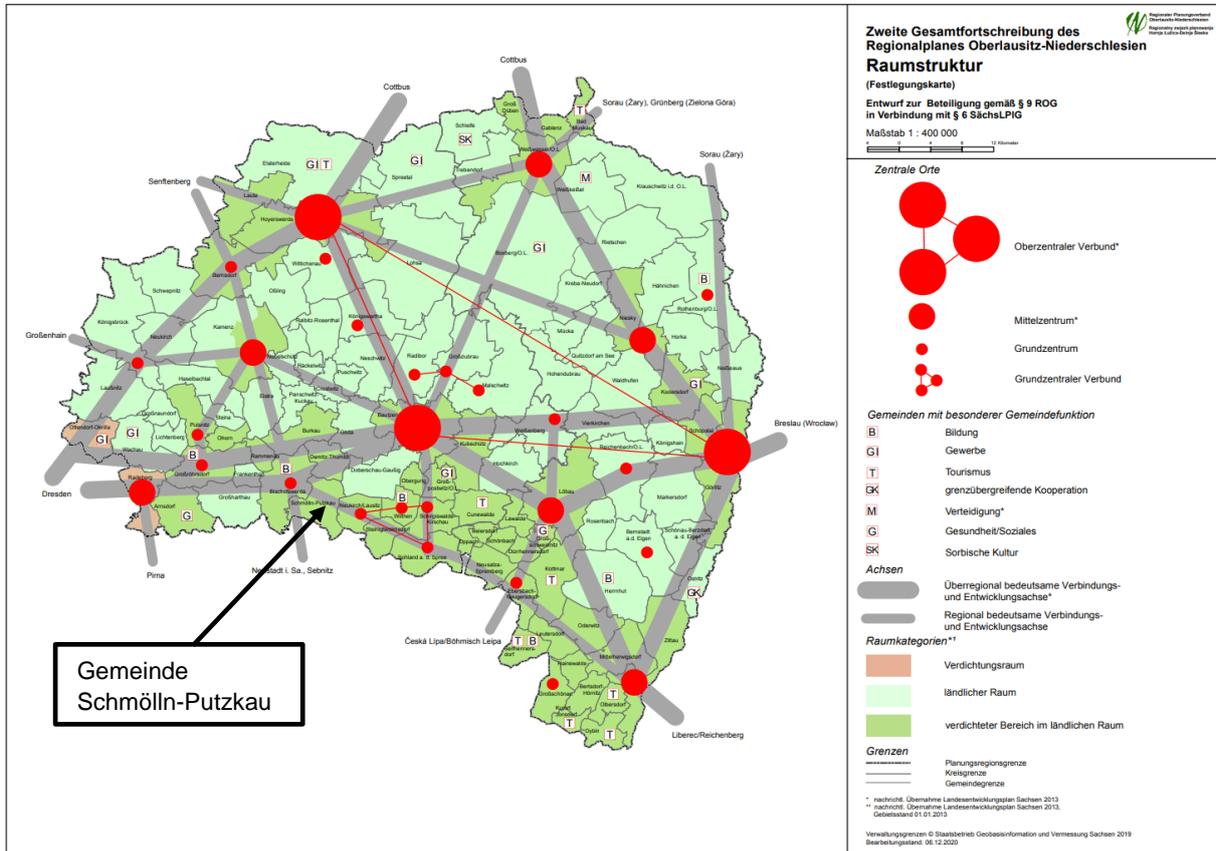


Abbildung 5 - Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien: Festlegungskarte Raumstruktur, 21.02.2023

Auf den Festlegungskarten des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wird das Plangebiet wie folgt dargestellt:

Karte	Betroffenheit
Raumnutzung	nein
Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung	im Westen angrenzend Gebiet mit potenziell großer Erosionsgefahr durch Wasser
Großräumig übergreifender Biotopverbund und regionale Grünzüge	nein
Nahbereiche	Nahbereich Bischofswerda (Zentraler Ort)
Teilräume mit besonderen Herausforderungen der weiteren Entwicklung	nein

Freizeit, Erholung, Tourismus	Radroute „Kulturroute“ Länderübergreifende touristische Großgebiete – „Umgebende-landschaft“
Landschaftsgliederung	Westlausitzer Hügel- und Bergland
Windenergie-Potentialflächen	nein
Sorbisches Siedlungsgebiet	nein
Integriertes Entwicklungskonzept	<p><b>B - Besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Bodens</b>  <i>B1 Sicherung von Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft</i>  <i>B2 Erhaltung des hohen Filter- und Puffervermögens von Böden</i>  <i>B3 Erhaltung des Wasserspeichervermögens von Böden</i></p> <p><b>W - besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Wasserhaushaltes</b>  <i>W6 Erhaltung hoher Grundwasserneubildungsraten</i>  <i>W7 Abbau vorhandener/Verhütung künftiger Schadstoff-Kontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten</i></p> <p><b>K - besondere Anforderungen an Schutz / Verbesserung von Klima und Luft</b>  <i>K1 Erhaltung von Räumen mit hohem Freiflächensicherungsbedarf</i></p>

Aufgrund der oben aufgeführten Betroffenheiten sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht durch seine Festsetzungen einen schonenden Umgang mit Böden und Grundwasser durch Versickerung am Standort fest. Eine erhöhte Erosionsgefahr wurde durch die Bodenuntersuchungen nicht festgestellt.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

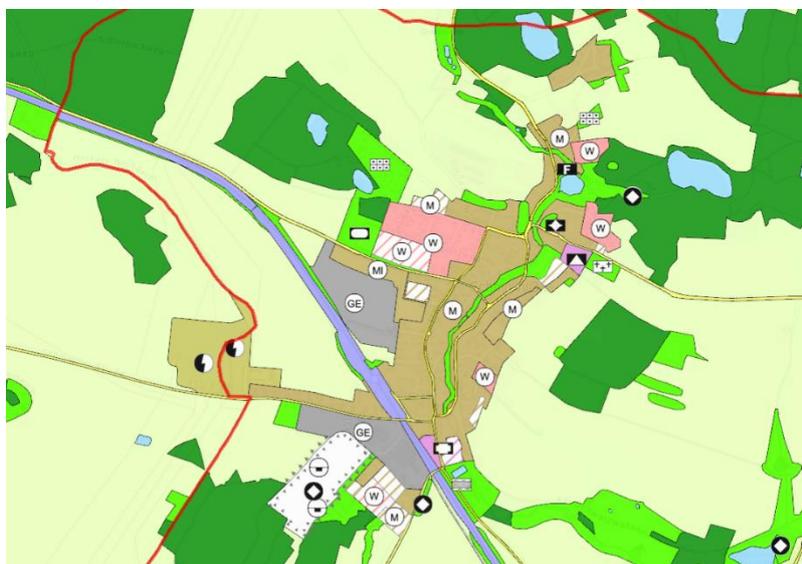


Abbildung 6 - Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Schmölln-Putzkau

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmölln-Putzkau als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO festgelegt.

Die Festsetzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet folgt der Ausweisung des Flächennutzungsplanes.

#### **4.4 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation, Sachgebiet Liegenschaftskataster des Landkreises Bautzen vom 12.11.2019 erstellt.

### **5 Planinhalt**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll vorrangig der Wohnnutzung dienen. Außerdem werden neben der Wohnnutzung (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ermöglicht.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden im Bebauungsplangebiet aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Erschließung mittels privater Verkehrswege ausgeschlossen. Auf diese Weise soll zusätzlicher störender Publikumsverkehr im Gebiet vermieden werden.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ebenfalls ausgeschlossen. Sie würden nicht dem zu erzielenden Charakter des Bebauungsplangebietes – als möglichst störungsfreies Wohngebiet – entsprechen.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan festgesetzt. Diese wird mit 0,3 niedriger angesetzt als der gesetzlich vorgegebene Orientierungswert (0,4) für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 19 Abs. 1 BauNVO. Diese Minimierung wird durch die Lage im Randbereich Schmöllns und der eher dörflichen Struktur begründet.

Die GRZ darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und sonstige befestigte Flächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauGB). Die maximale GRZ (II) beträgt folglich 0,45.

Von einer Festsetzung der Geschossflächenzahl wird abgesehen, da der Orientierungswert der BauNVO von 1,2 im WA aufgrund der weiteren Festsetzungen (GRZ und Geschossigkeit) nicht ausgeschöpft werden kann.

#### **5.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen.

Die zugehörige maximale Traufhöhe von 6,50 m wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen vom Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses.

Zur Ermittlung der Höhe des Fertigfußbodens werden die straßenseitigen Eckpunkte der Außenwände auf die Grundstücksgrenze zum zugehörigen Erschließungsweg verlängert und zwischen den entstandenen Schnittpunkten das höhenmäßige Mittel berechnet. Der geplante Erdgeschossfußboden darf die errechnete mittlere Geländehöhe zur Ausbildung eines kleinen Sockels oder zum Schutz vor eindringendem Regenwasser um bis zu 0,50 m überschreiten.

Mit dieser Festsetzung kann auch nach dem Bau der inneren Erschließung, die als Privatstraßen ausgewiesen werden, eine optimale höhenmäßige Anbindung der Grundstücke gewährleistet werden.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Im Bebauungsplan werden zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen planzeichnerisch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Die Gebäude müssen sich zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung innerhalb dieser Baugrenzen befinden.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), sonstige befestigte Flächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, weil diese mit ihrer Höhe keinen siedlungsbildprägenden Charakter haben. Weiterhin kann so für jedes Grundstück die optimale Anordnung der Nebenanlagen hinsichtlich der Himmelsrichtungen für das Hauptgebäude im Einzelfall durch die späteren Bauherren geprüft werden.

Garagen und Carports sind zur Wahrung eines einheitlichen Bildes zur Wege- / Straßenseite in mindestens 4,00 m Abstand zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke anzuordnen.

Generell sind Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Es sollen am Standort einzeln stehende Baukörper mit Garten entstehen, die optimal natürlich belichtet und belüftet werden können und gesunde Wohnverhältnisse wahren.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über drei private Stichwege und eine Grundstückszufahrt erschlossen. Diese werden als Privatwege für die künftigen Anlieger in wasserdurchlässiger Bauweise gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan angelegt. Die Privatwege werden als Sackgassen für den PKW-Verkehr der Anlieger dimensioniert. Die Einfahrt von Müllfahrzeugen auf den Wegen ist nicht vorgesehen. Hierfür werden an der Bischofswerdaer Straße im Bereich der Ausfahrten, in der Grünzone auf den Flurstücken 351/8 und 351/9 Sammelstellflächen für die Müllbehälter an den Abholtagen zur Verfügung gestellt.

#### **5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Schallschutz**

Zum Schutz vor dem Lärm der Sportanlage und dem Verkehrslärm der Bischofswerdaer Straße sind innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Wohngebäuden festgesetzt:

- Im Lärmpegelbereich III (60-65 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von  $R'_{W,ges} = 30-35$  dB

Anzumerken ist dabei, dass mittlerweile Fassaden-Schalldämmungen Stand der Technik sind, die deutlich höhere Schalldämmwerte als die festgesetzten Werte erbringen.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Bauanzeigeverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-

Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob für schutzbedürftige Räume mit Schlaffunktion in Bereichen mit Orientierungswertüberschreitungen Zwangsbelüftungsanlagen erforderlich sind. Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Nutzungen dieser Räume (Schlaf-, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite zu errichten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Bauanzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

## 5.7 private Grünflächen, Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 25 BauGB)

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und der privaten Grundstücke werden den späteren Eigentümern Pflanzgebote auferlegt.

Die Anpflanzungen werden an die Grundstücksfläche gebunden um eine Gleichwertigkeit trotz unterschiedlicher Größen zu erreichen. Es werden Vorgaben zur Auswahl der Gehölze gemacht, um die Auswahl von standortgerechten, einheimischen Arten zu gewährleisten und Exoten auszuschließen. Weiterhin wird der Zeitraum für die Anpflanzung vorgegeben, damit diese zügig nach Abschluss der Baumaßnahme vorgenommen werden.

Alle Anpflanzungen und Ansaaten sind durch die privaten Eigentümer innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind art- und qualitätsgerecht in der nächsten Pflanzperiode auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.

Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.

### Pflanzgebot 1: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht be- oder unterbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Zusätzlich sind je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens 3 Sträucher, 60-100 cm, zu pflanzen.

### Pflanzliste 1 - Baumpflanzungen

Feld-Ahorn	Acer campestre	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula	Hainbuche	Carpinus betulus
Faulbaum	Frangula alnus	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris	Vogelkirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyrastra	Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis	Winter-Linde	Tilia cordata
Silber-Linde	Tilia tomentosa	Feld-Ulme	Ulmus minor

### Pflanzliste 2: Strauchpflanzungen

Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas		

## **5.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 BbgBO)**

Die Empfehlungen aus der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>8</sup> werden als Festsetzungen in die Planung übernommen.

### Vermeidungsmaßnahme 1

Die Baufeldfreimachung und Herstellung von Erschließungsanlagen mit Beseitigung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens und Durchführung von Tiefbauarbeiten soll möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln (März bis Juli) erfolgen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden können, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die das zu erschließende Gelände unmittelbar vor der Bautätigkeit untersucht und – sofern keine geschützten Arten festgestellt werden können - zur Erschließung freigibt. Die Ergebnisse der Ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.

### Vermeidungsmaßnahme 2

Beim Anlegen von Baugruben sind Fallenwirkungen für Kleintiere zu vermeiden. Dies ist ebenfalls durch die Ökologische Baubegleitung zu überwachen.

### Vermeidungsmaßnahme 3

Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (mit unter 3.300 K), möglichst niedriger Aufstellhöhe (weniger Abstrahlen). Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Darüber hinaus werden grünordnerische Maßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, etc.) im Bebauungsplan festgesetzt, um im Plangebiet längerfristig zu einer Verbesserung von Habitatqualitäten beitragen – siehe Pkt. 5.7.

## **5.9 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 172 Abs. 1 BauGB)**

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-17430-01], mittelalterlicher Herrnsitz [D-17430-06]).

Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten (auch bei Bauanzeigeverfahren) müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2). Für Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen (denkmalschutz@lra-bautzen.de).

## **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)**

### 5.10.1 Dachgestaltung

Das Ortsbild Schmöllns ist geprägt von geneigten Dächern. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich vor allem Satteldächer, aber auch Walmdächer. Diesem städtebaulichen Bild folgend werden im Plangebiet Satteldächer mit 35 – 45° Neigung und Walm-, Krüppelwalm- bzw. Zeltdächer mit 25 bis 35° Neigung ermöglicht. Die Dachneigung ist symmetrisch zu gestalten. Aufgrund der im Umfeld dominierenden Gestaltung wird im Geltungsbereich eine Deckung mit anthrazitfarbenen oder rotonigen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefeln oder Schindeln vorgegeben.

Stark glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind hier Glasdeckungen ausgenommen, um zum einen Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit Glasdächern und zum zweiten den Einbau von Dachflächenfenstern zu ermöglichen.

---

<sup>8</sup> Siehe Anlage 1 – Artenschutzrechtliche Prüfung

Da auf untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Wintergärten, Garagen und Carports auch flach geneigten Dächer zulässig sind, bleibt hier die Gestaltung mit Dachbahnen aus Bitumen oder Folie bzw. als Grün- oder Kiesdach zulässig.

Gauben sind als Einzelgauben auf einer Länge von höchstens 1/2 der Breite der Hauptdachfläche zulässig, wobei die Dachdeckung in Art und Farbe an das Hauptdach angeglichen sein muss.

Die Deckungen von Terrassenüberdachungen können transparent in Glas oder Kunststoff gestaltet werden. Dabei müssen sich die Terrassenüberdachungen auf die Erdgeschosszone beschränken.

Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 0,6 m und am Ortgang auf max. 0,4 m, horizontal gemessen von der senkrechten Fassadenfläche zu beschränken.

Die Installation von Solaranlagen ist zulässig, wobei hier ausdrücklich sowohl Photovoltaik zur Strom- als auch Solarthermieanlagen zur Wärmegewinnung gemeint sind.

### 5.10.2 Fassadengestaltung

Aufgrund der umliegenden Bestandsgestaltung sind Fassaden zum überwiegenden Anteil (mind. 75% der gesamten Fassadenflächen) als Putzfassaden mit Farben mit einem Hellbezugswert zwischen 90 und 55 zu gestalten. Die Vorgabe des Hellbezugswerts schließt grellweiße und zu dunkle Fassaden aus. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Kleinere Werte stehen also für dunklere Farbtöne, hellere Farbtöne erkennt man an den größeren Werten. Entgegen allgemeiner Annahme sind für den Hellbezugswert der Glanzgrad und/oder das verwendete Bindemittel nicht relevant. Er wird ausschließlich durch Art und Höhe der farbigen Pigmentierung beeinflusst, aber auch durch Verschmutzung.

Eine Gestaltung mit Farben mit Signalwirkung ist unzulässig.

Hervorzuhebende Gebäudeteile oder Akzente (max. 25% der gesamten Fassadenflächen) können mit nichtspiegelnden Metall- oder Kunststoffverkleidungen, Natursteinen, Klinkern oder mit Holzverkleidungen (keine Blockbohlen) gestaltet werden. Für diese Gebäudeteile ist eine Gestaltung mit einem Hellbezugswert von 90 bis 10 zulässig. Für die kleinen Gebäudeteile kommt folglich auch eine dunklere Gestaltung als für das Hauptgebäude infrage.

Wintergärten sind als Stahl-, Alu- oder Holzkonstruktion in Schwarztönen, Grau, Weiß oder Holzfarben zulässig. Die Felder müssen in regelmäßigen Achsabständen aufgeteilt sein. Es ist auf die Vermeidung von Kollisionsrisiken für Vögel an großflächigen Glasflächen zu achten (Durchsicht und Spiegelung vermeiden; mattiertes-, geriffeltes, geätztes Glas o.ä.).

### 5.10.3 Unbebaute Freiflächen

Generell sind alle Flächen, die nicht durch Gebäude, Zufahrten, Wege oder Nebenanlagen bebaut sind, als Rasen zu gestalten oder zu bepflanzen. Die Gestaltung von Kies- und Schottergärten ist aufgrund ökologischer Gesichtspunkte unzulässig.

Befestigte Flächen (Stellplätze, Wege, Zufahrten etc.) der privaten Grundstücke sind zur Grundwasserschonung sickertauglich zu gestalten. (Schotterrasen, Pflasterflächen, o.ä.). Bei Pflasterflächen muss die Deckschicht einen Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von  $1 \times 10^{-5}$  m/s aufweisen.

Beispiele: Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, haufwerksporiges Pflaster

Bei Schotterrasen müssen ausreichende Durchlässigkeiten in der Trag- und Deckschicht vorhanden sein. (kf – Wert  $\geq 10^{-5}$  m/s).

### 5.10.4 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune und Laubgehölzhecken bis max. 1,20 m Höhe. Gabionen sowie flächige Materialien (Platten o.ä.) werden ausgeschlossen.

Zur Privatwegfläche ist ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.

Durchgängige Sockel sind ausgeschlossen. Es sind bei Zäunen mindestens 15 cm Bodenfreiheit zu gewährleisten, damit Kriechtiere und kleine Säugetiere ohne Barriere passieren können. Die Freihaltung der Sichtdreiecke bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße ist zu gewährleisten.

## **6 Stadttechnische Erschließung**

### **6.1 Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über eine bestehende Leitung DN 150 PVC der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH im Plangebiet (Leitungsrecht) gesichert werden. Hierfür wird mit dem Versorger eine vertragliche Regelung getroffen. Die Entnahme der notwendigen Löschwassermenge von 45 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ist mit dem anliegenden mittleren Versorgungsdruck von 4,5 bar je nach aktuellen örtlichen Betriebsverhältnissen grundsätzlich möglich.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über eine bestehende Leitung der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH in der Bischofswerdaer Straße gesichert werden. Hierfür wird mit dem Versorger eine vertragliche Regelung getroffen.

### **6.2 Elektroenergieversorgung**

Im Geltungsbereich sowie angrenzend im Sportplatzweg befinden sich bestehende Mittel- und Niederspannungsleitungen der SachsenNetze HS.HD GmbH, worüber das Plangebiet mit Elektroenergie versorgt werden kann. Hierfür wird mit dem Versorger eine vertragliche Regelung getroffen.

### **6.3 Wärmeversorgung**

Nördlich an das Plangebiet angrenzend im Sportplatzweg befinden sich bestehende Niederdruckgasleitungen der SachsenNetze HS.HD GmbH worüber das Plangebiet mit dem Energieträger Gas versorgt werden könnte. Gegebenfalls wird mit dem Versorger eine vertragliche Regelung getroffen. Weiterhin ist die Versorgung mit alternativen Energieerzeugern (Wärmepumpen u.ä.) grundsätzlich zulässig und wird empfohlen.

### **6.4 Regenwasserbeseitigung**

Das von den Dach- und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundstücksweise dezentral über flache horizontale Bauwerke bei 1,1 bis 1,8 m (Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel der Bauart Graf) in Schicht 4 (unterhalb der Auffüllungen) bei einer Durchlässigkeit von  $k_f = 5 \cdot 10^{-5} \text{ ms}^{-1}$  zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Rahmen standortgerechter Sickerversuche durch die privaten Bauherren nachzuweisen.

### **6.5 Telekommunikation**

Unmittelbar zwischen der Sportplatzfläche und dem Plangebiet sowie nördlich und südlich des Plangebietes an der Bischofswerdaer Straße befinden sich bestehende Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom, worüber das Plangebiet an die Fernmeldeversorgung angeschlossen werden könnte. Hierfür wird mit dem Versorger gegebenenfalls eine vertragliche Regelung getroffen.

## 7 Hinweise

### 7.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG). Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation unverzüglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen. Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.

Im Vorhabengebiet sind derzeit keine Verfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) anhängig.

### 7.2 Kulturdenkmale

Sofern sich im Vorhabenbereich bislang unbekannte Kleindenkmale wie historische Grenz-, Ortsflur-, Gemarkungs-, Wegesteine o. ä. auffinden sollten, sind diese vor Gefährdung zu schützen und an Ort und Stelle zu erhalten. Wenn eine Standortänderung unausweichlich wird, bedarf diese im Vorab der Genehmigung nach § 12 SächsDSchG durch die zuständige Denkmalschutzbehörde ([denkmalschutz@lra-bautzen.de](mailto:denkmalschutz@lra-bautzen.de)).

### 7.3 Bodenschutz, Altlasten

Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht von Bodenfunden besteht. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 BBodSchG unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

### 7.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Bohr- und Aufschlussarbeiten sind nach den gültigen Normen zu dokumentieren. Die Daten sind der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben. Die Forderung ergibt sich aus §§ 8, 9 und 10 GeolDG. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die Baugrunduntersuchungen sind projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zur Lösbarkeit des Festgesteins (ggf. Mehraufwand beim Lösen des Festgesteins), zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes zu konkretisieren.

### 7.5 Strahlenschutz

Es liegt auf dem Gebiet laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften

des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV).

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

## **7.6 Grünordnerische und Artenschutzrechtliche Hinweise**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern (ausgewachsen höher als 5 m) ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten.

Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind zu vermeiden. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.

Die entlang der Bischofswerdaer Straße vorhandenen Straßenbäume außerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich zu erhalten. Dies ist bei der Medien- und Verkehrserschließung des Plangebietes zu beachten. Bei unmittelbar angrenzenden Baumaßnahmen sind bauzeitliche Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 vorzusehen (Stammschutz, Wurzelschutz). Sollte im Ausnahmefall einer dieser Bäume im Zuge der Erschließungsarbeiten nicht zu erhalten sein, so ist in unmittelbarer Nähe ein gleichwertiger Ersatz in der Baumallee zu schaffen.

## **7.7 Abfallrecht**

Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben entstehenden Abfälle sind entsprechend § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend §§ 15, 17 und 28 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Diese Aufgabe obliegt im Landkreis Bautzen dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz Niederschlesien (RAVON). Für die Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung von Abfällen sind Nachweise unter Beachtung des § 52 KrWG und §§ 3 ff. Nachweisverordnung (NachwV) zu führen.

## **7.8 Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der

Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schalleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

## 7.9 Verschattung

Für die Bauparzellen 1, 6, 7, 8, 13 und 14 ist zu beachten, dass die außerhalb des Plangebietes angepflanzten Straßenbäume zwischen den Wohnbauflächen und dem Fußweg sich zu großkronigen Straßenbäumen von ca. 10 m Kronendurchmesser entwickeln und neben dem geschützten Wurzelbereich auch bei diesen Bauparzellen eine mögliche Verschattung der nach Süden orientierten Dachflächen bei Nutzung von Solaranlagen erzeugen können.

## 8 Rechtsgrundlagen

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- **GeolDG** - Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)
- **PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **SächsNatSchG** - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **SächsDSchG** - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **SächsVermKatG** - Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **StrISchV** - Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist
- **StrISchG** - Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist
- **SächsKrWBodSchG** - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- **SächsBO** - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

- **BImSchG** - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- **LwAnpG** - Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), das zuletzt durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- **FlurbG** - Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist
- **TA Lärm** - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)
- **UVPG** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

## 9 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 - LAGE DES PLANGEBIETES (GEOPORTAL SACHSEN), 04.03.2022 .....	4
ABBILDUNG 2 - PLANGEBIET MIT FLURGRENZEN (GEOPORTAL SACHSEN), 23.02.2022 .....	5
ABBILDUNG 3 - LEP 2013: KARTE 1 RAUMSTRUKTUR, 21.02.2023 .....	9
ABBILDUNG 4 - LEP 2013: AUSZUG AUS KARTE 1 RAUMSTRUKTUR, 21.02.2023 .....	9
ABBILDUNG 5 - REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIE: FESTLEGUNGSKARTE RAUMSTRUKTUR, 21.02.2023 .....	11
ABBILDUNG 6 - AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE SCHMÖLLN-PUTZKAU .....	12

## 10 Anlagenverzeichnis

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 15.03.2022, Schulz UmweltPlanung, Pirna
2. Hydrogeologisches Gutachten vom 15.12.2021, Baugrundbüro Mocosch, Nossen
3. Schalltechnische Untersuchungen vom 16.03.2022, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau