

## Gemeinde Schmölln-Putzkau

# Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN

**„Alte Gärtnerei“**

## Textliche Festsetzungen

**Gemarkung - Flurstück: Niederputzkau - 450/2**

**Gemeinde: Schmölln-Putzkau**

**Landkreis: Bautzen**

### ENTWURF

**Aufsteller:** Gemeinde Schmölln-Putzkau  
Schulweg 1  
**01877 Schmölln-Putzkau**

**Planverfasser:** GLI-PLAN GmbH  
Bautzener Straße 34  
**01877 Bischofswerda**

**Stand vom 20.07.2026**

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

(§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 BauGB)

Die Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ dienen vorrangig dem Wohnen selbst sowie für dem Wohnen untergeordnete Nutzungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, innerhalb der Baufenster, mit verschiedenen Nutzungszwecken.

#### **Zulässig sind im W 1 und W 2:**

- Wohnbaufläche mit Wohngebäude
- Räume / Gebäude für die Ausübung von freiberuflichen beratenden Tätigkeiten, im geringen Umfang
- Räume / Gebäude für eine Nutzung für ehrenamtliche Zwecke, im Sinne einer freiwilligen, gemeinwohlorientierten und unentgeltlichen Tätigkeit
- zugeordnete Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung entsprechend der Zweckbestimmung dienenden Nutzung
- Zusätzlich ist auch die Errichtung von Wegen, Treppenanlagen, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen und Garagen gem. § 12 BauNVO für den, durch die o.g. Nutzung entstehenden Bedarf, zulässig.

#### **Zulässig sind im W 3 und W 4:**

- Der im W 1 und W 2 zulässigen Nutzung dienende Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung entsprechend der Zweckbestimmung dienenden Nutzung
- Zusätzlich ist auch die Errichtung von Wegen, Treppenanlagen, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen und Garagen gem. § 12 BauNVO für den, durch die o.g. Nutzung entstehenden Bedarf, zulässig.
- Räume / Gebäude für nicht gewerbliche Tierhaltung

#### **Zulässig sind im W 5:**

- Der im W 1 und W 2 zulässigen Nutzung dienende Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung entsprechend der Zweckbestimmung dienenden Nutzung
- Zusätzlich ist auch die Errichtung von Wegen, Treppenanlagen, Stützmauern und Einfriedungen und Garagen gem. § 12 BauNVO für den, durch die o.g. Nutzung entstehenden Bedarf, zulässig.

### Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung ausgewiesene private Grünfläche kann als Nutz-, Haus- und Freizeitgarten genutzt werden.

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Geltungsbereiches = 0,4

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO): Grundlage für die Ermittlung ist die Grundstücksgröße von 3.760 m<sup>2</sup> (Flurstück 450/2). Die GRZ wird in Summe für alle 5 Baufenster sowie teil-/versiegelte Flächen außerhalb der Baufenster und im gesamten Grundstück, ermittelt. Somit ist eine Gesamtfläche für die Vollversiegelung von 1.504 m<sup>2</sup> möglich.

Die Fläche des Erschließungsweges / Grundstückszufahrt von der B 98 bleibt bei der GRZ außen vor, da dieser als befestigter Weg vorhanden ist.

## 1.3. Gebäudehöhe

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im W 1 und W 2 auf 10,0 m beschränkt, gemessen ab dem in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt. Im W 3, W 4 und W 5 beträgt die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) 4,0 m. Im Falle einer Grenzbebauung im W 5 beträgt die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) 3,0 m.

Der Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante (OK) des vorhandenen Geländes (Bestandshöhe) im W 1 = 306,00 m, im W 2 / W 3 = 305,00 m und im W 4 / W 5 = 304,20 m.

Die Angabe der Bestandshöhen erfolgt im Höhenreferenzsystem DHHN 2016. Diese maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten auch für Flachdächer.

Im W 1 und W 2 kann die OK (Oberkante) Decke Kellergeschoss ca. 1 m über OK Gelände liegen.

## 1.4. Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Offene Bauweise

Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.

## 1.5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Winkelhäuser sind zulässig.

## **1.6 Nebengebäude / Zuwegungen / Zufahrten/ Anlagen zur Ver- und Entsorgung / Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2, 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Zuwegungen / Zufahrten zu den Gebäuden sind auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A 1) wird ausgeschlossen. Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind als Haupt- und Nebenanlage grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Davon ausgeschlossen sind Kompensationsflächen und festgesetzte Baumstandorte und Gehölzflächen.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

### **2.1. Pflanzgebot und Pflanzbindungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Auf die Vorschriften des Sächs. Nachbarschaftsgesetzes, insbesondere zu Grenzabständen für Pflanzen, wird hingewiesen.

#### **⇒ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzung von Einzelbäumen**

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.

Für die in der Planzeichnung festgeschriebenen 10 Einzelbaumpflanzungen, ist eine Gesamtversiegelung von bis zu 1.004 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 450/2 möglich. Bei einer zusätzlichen Versiegelung, über die 1.004 m<sup>2</sup> hinaus, muss je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein weiterer Einzelbaum gepflanzt werden.

Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen, unter Beachtung der speziellen Nutzungen und dauernd zu unterhalten.

Die Baum- und Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Die vorhandenen Gehölzflächen sind entsprechend der Planzeichnung zu erhalten. Bei abgängigen Gehölzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

## **2.2. Pflanzliste**

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstgehölze

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere, Besenginster,  
Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

## **2.3 Flächenversiegelung / Niederschlagswasser**

Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit dies die Geländetopografie zulässt und die Funktionalität und Stabilität der Flächen nicht einschränkt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern.

## **2.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

### **V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit**

Die Baufeldfreimachung (insbesondere Gebäudeabbrüche) ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Brutstellen durch Vögel, durchzuführen.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten von der Baufeldfreimachung betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden.

### **V 2: Prüfung auf Besatz**

Die Bestandsgebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorhandensein gebäudebewohnender Arten (Brutvögel, Fledermäuse) durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Sollten hierbei Individuen festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.

Im Umfeld des Plangebiets sind Vorkommen von Ringelnatter, Blindschleiche und Weinbergschnecke bekannt. Vor Beginn der Baumaßnahme hat eine artenschutzfachliche Kontrolle der Flächen zu erfolgen, gefundene Individuen sind gegebenenfalls in geeignete Habitate im Umfeld des Plangebiets umzusetzen.

Beide Teilmaßnahmen sind zu dokumentieren, das Ergebnis ist der UNB vorzulegen.

### 3. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen sollten in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einhalten (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):

| Schallleistungspegel [dB(A)] | Abstand [m] |
|------------------------------|-------------|
| 59                           | 20          |
| 57                           | 15          |
| 53                           | 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.

### 4. Hinweise

#### 4.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u.ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Bautzen zu beteiligen.

Sollten größere Bodeneingriffe geplant sein, so sind für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

#### 4.2. Energieversorgung Sachsen Netze

##### Strom

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Kabeltrassen haben.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

Befinden sich im Planungsbereich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH, dürfen Kabel nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Überirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen des Energieversorgers einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube, 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit dem Energieversorger notwendig. Beachten Sie bitte außerdem, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungsfreileitung unter 1,0 m nicht zulässig ist.

Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der SachsenNetze HS.HD GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln ist zu gewährleisten.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

### Gas

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Anlagenbestände Gas Mittel- und Niederdruck /Hochdruck vorhanden.

Hochdruck-Gasleitungen besitzen eine Schutzstreifenbreite von bis zu 10,0 m. Bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens fordert der Anlagenbetreiber eine vorherige Abstimmung.

Folgende Mindestabstände zu Gasleitungen sind grundsätzlich einzuhalten:

Bauwerke . . . . . 0,6 m

Parallellauf von Versorgungsleitungen

(Wasser, Abwasser, Fernwärme) und Kabelanlagen: . . . . . 0,4 m

Kreuzung von Versorgungsleitungen

(Wasser, Abwasser, Fernwärme) und Kabelanlagen: . . . . . 0,2 m

Mindestabstand von Baumpflanzungen:..... 2,50 m

Wenn die o.g. Mindestabstände nicht eingehalten werden können, müssen geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitungen mit dem Anlagenbetreiber abgestimmt werden.

#### **4.3. Staatliches Vermessungsamt**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

#### **4.4 Untere Wasserbehörde**

##### Belange Team Abwasser

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Abwasserbeseitigung nach Maßgabe der Gemeinde Schmölln-Putzkau zu erfolgen.

##### Belange Team Grundwasser:

Zum Schutz des Grundwassers wird ausdrücklich auf den sorgsamsten Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen hingewiesen. Bei den Arbeiten ist jegliche Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächengewässern auszuschließen. Es ist dafür zu sorgen, dass wassergefährdende Stoffe durch die Maßnahmen (z. B. über Baumaschinen usw.) nicht in den Untergrund gelangen. Betriebsstörungen bzw. Havarien, von denen eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu besorgen ist, sind unverzüglich der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Auf die Gefährdungshaftung nach § 89 WHG und die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 1 WHG wird verwiesen.

Die ungenutzte und großflächige Niederschlagsversickerung ist im eigenen Grundstücksbereich grundsätzlich möglich, bedarf aber abhängig von gewählten Dachmaterial möglicherweise einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnispflichtigkeit ist unter Angabe des gewählten Dachmaterials im SG Wasser anzufragen.

Sollten Tiefenbohrungen für Bodengrundgutachten oder Heizungsanlagen mit Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Erdwärmesonden bzw. Wasser-Wasser Wärmepumpen geplant sein, sind diese Erdaufschlüsse vorher bei der Unteren Wasserbehörde bzw. beim Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie anzuzeigen, bzw. zu beantragen. Die Anträge sind über das Anzeige-Portal ERDAUFSCHLUSS digital unter [www.erdaufschluss-digital.de](http://www.erdaufschluss-digital.de) zu stellen.

#### **4.5. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)**

##### Natürliche Radioaktivität

##### Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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 füh-

ren, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

#### Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

> Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz; Telefon: (0371)46124-221

> Telefax: (0371)46124-299, E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)

> Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful), <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

#### Geologie/Baugrund

Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Lausitzer Granodiorit-Komplex.

Unter dem Ober-/Mutterboden stehen bei ungestörten Baugrundverhältnissen glazilimnische Schluffe (z.T. gebändert) und Feinsande (Vorschüttbildungen) sowie Geschiebemergel/-lehme (Grundmoräne) der Elster-2-Kaltzeit an. Darunter sind evt. noch elsterkaltzeitliche Schmelzwassersande/-kiese möglich.

Unter diesen Sedimenten folgt das Grundgebirge aus Biotitgranodiorit der Westlausitz (Typ Demitz, mittelkörnig), welches in seinen oberen Zonen meist zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt ist. Die Mächtigkeit dieser Verwitterungs-/Zersatzschicht kann stark variieren und mehrere Meter betragen. Lokal, z.B. nördlich des Plangebietes, ragt das Grundgebirge auch auf und modelliert Kuppen in die Geländeoberfläche.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei kann davon ausgegangen werden, dass der geologische Untergrund/Baugrund lokal oberflächennah anthropogen verändert wurde (heterogene Auffüllungen, Umlagerungen, Befestigungen u.ä.).

### Baugrunduntersuchungen

Für neu geplante Bauvorhaben werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Höhenlage der Festgesteinsoberkante des Grundgebirges und zur Tragfähigkeit und Lösbarkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrund-/ Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

### Hydrogeologie

Ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken, vorausgesetzt ist aber, dass die Erschließung der Niederschlagswasserbeseitigung, ohne dass eine Versickerung zwingend erforderlich ist, durch den öffentlichen Planungsträger im Bebauungsplan sichergestellt ist.

Hierzu heißt es in (Zitat): "Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser) ist aus der vormaligen Nutzung des Standortes vorhanden. Dies ist entsprechend der geplanten Nutzung auszubauen/zu erweitern."

Für den Fall, dass der private Planungsträger eine Versickerung von Niederschlagswasser planen sollte, wird auf den erforderlichen Nachweis der Untergrundeignung -> fachliche Anforderungen der DWA hingewiesen. Dieser Nachweis ist durch standortkonkrete Untersuchungen des anthropogenen Untergrunds zu führen.

Nach dem Geodatenarchiv lassen sich die geologisch-hydrogeologischen Standortbedingungen durch die Verbreitung vorwiegend bindiger Lockergesteine als ungünstig bewerten.

### Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Anzeige mit dem Bohranzeigeportal“ verfügbar.

Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen:  
[www.erdaufschluss-digital.de](http://www.erdaufschluss-digital.de)

#### **4.6 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen**

Das GeoSN weist darauf hin, dass sich im Plangebiet der Raumbezugsfestpunkt (RBP) 4851 0 12500 befindet. Den Standort dieses Festpunktes ist im Baurechtsplan eingetragen.

Der Festpunkt ist grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass er beeinträchtigt wird, ist er durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird.

Schutzmaßnahmen, die seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind mit dem Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen vorab zu besprechen.

### **5. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) alle in der gültigen Fassung