

# **Begründung**

21.02.2019

**zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.024  
„Wohnbebauung Leipziger Straße 35“  
Stadt Freiberg**

Vorhabensträger: Andreas Lietzmann und  
Dr. Klaus Dieter Lietzmann GbR  
Am Steinberg 7  
09603 Großschirma

Planverfasser: Petschow + Thiel Projektmanagement GmbH  
An der Frauenkirche 12  
01067 Dresden  
Tel. 0351 – 4 82 89 30

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Lage und Größe des Planungsgebietes</i>	3
1.2	<i>Vorhandene Bebauung und Nutzungen</i>	3
1.3	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	3
1.4	<i>Technische Infrastruktur</i>	3
1.5	<i>Eigentumsverhältnisse</i>	4
<b>2</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>4</b>
2.1	<i>Vorbereitende Bauleitplanung</i>	4
2.2	<i>Verbindliche Bauleitplanung</i>	4
<b>3</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1	<i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</i>	5
4.2	<i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</i>	6
4.3	<i>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)</i>	6
4.4	<i>Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)</i>	6
4.5	<i>Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Punkt 4, § 12 BauNVO)</i>	7
4.6	<i>Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</i>	7
4.7	<i>Ver- und Entsorgungsleitungen, Niederschlagswasserabführung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 – 14 BauGB)</i>	7
4.8	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 Bau GB)</i>	7
4.9	<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB i.V.m. § 13a (2) 4 BauGB)</i>	8
4.10	<i>Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i>	9
<b>5</b>	<b>Grünordnungsplan</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>10</b>

## **1 Örtliche Verhältnisse**

### **1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Die Stadt Freiberg gehört zum Landkreis Mittelsachsen und liegt zwischen den Städten Dresden und Chemnitz.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Campus der Technischen Universität Bergakademie Freiberg und wird begrenzt:

im Norden: durch die Wohnbebauung der Flurstücke Nr. 3922/1, 3919/12, 3919/11, 3919/10, 3918/8, 3919/7 und 3919/15

im Osten: durch die Verkehrsfläche B101 „Leipziger Straße“, Flurstück 4063/9

im Süden: durch Wald auf dem Flurstück 3924/2 und einer gewerblichen Nutzung auf Flurstück 3924/3

im Westen: durch Grünland, Flurstück 3918/2.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 3923/1 der Gemarkung Freiberg mit einer Fläche von ca. 19.100,00 m<sup>2</sup> und ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 1.434,00 m<sup>2</sup>. Insgesamt ist das Geltungsbereich ca. 20.534,00 m<sup>2</sup> groß.

### **1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände einer Baumschule, die Anfang der 1990er Jahre stillgelegt wurde. Auf dem Grundstück befindet sich ein bäuerliches Fachwerkwohnhaus, welches nicht unter Denkmalschutz steht. Alle baulichen Anlagen sind desolat und abbruchreif.

Auf dem Plangebiet befinden sich in Folge der Vornutzung als Baumschule einzelne Bäume und Baumgruppen, überwiegend Laubbäume, die sich zu Sukzessions- und teilweise Waldflächen entwickelt haben. Auf dem planenden Grundstück sind keine botanischen Seltenheiten vorhanden.

Raumbildend und stadtbildprägend ist die Bebauung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Mittelsachsen erfasst. Es sind keine Baulasten im Sinne des § 83 Sächsische Bauordnung eingetragen.

### **1.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Leipziger Straße. Die innerörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Leipziger Straße (B 101), diese ermöglicht auch eine schnelle Verbindung mit dem Stadtzentrum sowie die direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, weiterführend mit der A 4. Das Plangebiet liegt unweit der Bergakademie und nahe des Stadtrandes.

In einer Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (v. 29.09.2017) wird der verkehrlichen Anbindung eines Wohngebietes zugestimmt. Die Ein- und Ausfahrt und die Durchwegung des Grundstücks sollen in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

### **1.4 Technische Infrastruktur**

Die Medien Elektroenergie, Wasser- und Abwasser, Gas sowie Antennenanschluss liegen außerhalb des Plangebiets in der Leipziger Straße an. Die Versorgungsträger wurden

bereits angefragt und haben mit Ihren Schreiben (Stadtwerke Strom vom 10.04.2017, Wasserzweckverband Freiberg vom 06.06.2017) die Versorgungsmöglichkeit bestätigt. Die einzelnen Medien werden auf Basis von Erschließungsverträgen zwischen dem jeweiligen Medienträger und dem Erschließungsträger in das Vorhabensgebiet geführt.

### 1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 3923/1 der Gemarkung Freiberg befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 2 Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013 / 15 zählt die Stadt Freiberg zum Mittelzentrum in ländlichen Raum. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Dresden und Chemnitz. Seit 2011 wurde ein positiver Trend in der Einwohnerzahlentwicklung vermerkt.

Fortschreibung Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz-Erzgebirge vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008. Der Geltungsbereich wurde in der Karte 2 „Raumnutzung“ als Siedlungsfläche ausgewiesen.

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Nach dem Flächennutzungsplan 1999 handelt es sich um eine Innenbereichslage nach § 34 BauGB. Bis ca. 40 m Grundstückstiefe ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen, tiefer handelt es sich um Wohnbauland, siehe Übersichtskarte.

### 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung wurde für das Plangebiet noch nicht aufgestellt.

## 3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die nachfolgend dargestellten Planungsziele verfolgt werden.

**Entsprechend den Vorgaben des § 1 (6) 2 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.**

Diesem Anliegen dient die vorliegende Planung.

Unter Beachtung der Stadtentwicklung der Stadt Freiberg besteht ein Bedarf an Wohnbaufläche. Für den Bedarf spricht zudem eine im städtischen Vergleich geringe Eigentumsquote in der Stadt Freiberg.

Im Plangebiet werden ca. 0,76 ha Wohnbaufläche für diesen Bedarf bereitgestellt. Der Vorhabensträger beabsichtigt die Entwicklung der Fläche zu einem Wohnstandort mit 4 Mehrfamilienhäuser und 17 Einzelhausbebauung. Damit kann die aktuelle Nachfrage nach erschlossenen Eigenheimstandorten bedient werden.

Zudem wird zentrumsnah ein Standort entwickelt, der besonders für die Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern geeignet ist. Dies ist Grundlage für die von der Stadt Freiberg beabsichtigte Entwicklung zu einer grünen Wohnstadt für junge Menschen und für die Stabilisierung der demografischen Entwicklung.

**Entsprechend den Vorgaben des § 1 (6) 4 des BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen.**

Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine Erweiterung bereits vorhandener Bauflächen in integrierter Lage dar. Es erfolgt entsprechend der topografischen Gegebenheiten eine Abrundung der bereits durch Wohnnutzung vorgeprägten, vorhandenen Bebauung entlang des Schulweges sowie die gegenüberliegende Seite der Leipziger Straße. Mit der Entwicklung dieser innerörtlichen Fläche erfährt die vorhandene Stadtstruktur eine Stärkung.

**Nach § 1a (2) BauGB sind zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.**

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freiberg (die 1. Änderung zum FNP ist am 01.11.2000 in Kraft getreten) ist das betrachtete Areal als eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Es entspricht dem aktuellen Bedarf unter Berücksichtigung der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit sowie der Verdichtung der städtischen Struktur.

Die Versorgung des Gebiets ist im angrenzenden Stadtgebiet gewährleistet und führt gleichzeitig zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Einrichtungen. Darüber hinaus kann durch die Verdichtung und Erweiterung des Wohnareals die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften etc. wiederbelebt werden. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein ehem., heute geschlossener ALDI-Markt.

Mit der vorliegenden Planung sind städtebaulich und stadtstrukturell keine negativen Auswirkungen zu erwarten, sondern sie ermöglicht:

- die Revitalisierung einer städtischen Brachfläche (Fläche ehem. Baumschule) und Zuführung einer angemessenen Nachnutzung
- die Bereitstellung von nachgefragtem Bauland, insbesondere für Eigenheime
- sowie die Neuordnung der für die Stadt Freiberg ausgewiesenen Wohnbauflächen zugunsten eines zentrumsnahen, integrierten Standorts.

## **4 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Als *Art der baulichen Nutzung* wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Punkten 1,3,4,5 – sind nicht zulässig.

Auf Grund der integrativen, innerörtlichen Lage des Standortes sind der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen nicht erforderlich. So wird sichergestellt, dass das Plangebiet als überwiegend Wohnstandort entwickelt wird und im Sinne der Stärkung des Stadtzentrums keine konkurrierende Nutzungen zu bestehenden Einrichtungen des angrenzenden Stadtzentrums entstehen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Vorhabensgebiet die Baugebiete WA 1 und WA 2 für die Mehrfamilienhäuser (MFH) festgesetzt. Diese Baugebiete sind aufgrund der unterschiedlichen Maßen der Nutzung auf WA 1a und WA 1b sowie entsprechend WA 2a und WA 2b aufgeteilt. Für WA 1a und WA 2a sind maximal vier Vollgeschosse (IV) oder drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (III+SG) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen für Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich ist mit einer max. Firsthöhe von 15,50 m fixiert. Für WA 1b und WA 2b sind maximal drei Vollgeschosse (III) oder zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (II+SG) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen für Mehrfamilienhäuser ist mit einer max. Firsthöhe von 13,00 m fixiert. Für die Einfamilienhäuser in den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nach § 16 (2) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen für Einfamilienhäuser mit einer max. Firsthöhe von 10,0 m festgelegt.

Damit ist ein ausreichender Gestaltungsspielraum für Eigenheime gegeben und gleichzeitig gewährleistet, dass sich die rückwärtige Bebauung maßlich der Hauptbebauung an der Leipziger Straße unterordnet und einen Übergang zum Grünraum bzw. Wald bildet.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Es wird eine *Grundflächenzahl* von 0,4 gem. §17 (1) BauNVO festgesetzt. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes 40 % der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. 60 % der Grundstücksfläche sind von Bebauung freizuhalten, zu begrünen und zu bepflanzen bzw. mit unversiegelten Befestigungen zu versehen (§ 16 (3) 1 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch *Baugrenzen* bestimmt.

Im Baufeld WA 1 orientiert sich die Baugrenze im Norden an der Grundstücksgrenze und ist von dieser 3,00 m zurückgesetzt. Die südliche Baugrenze des Baufelds WA1 verläuft entlang der Planstraße mit Abstand von 5,0 m. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 5,0 m verläuft die Baugrenze des zweiten Baufeldes des WA 2 – Bereiches.

Das Baufeld WA 3 orientiert sich an den Straßenverlauf mit einem Abstand von 5,0 m und bietet eine Tiefe des Baufeldes von 15,0 m. Der Bereich WA 4 ist von den Planstraße A umringt. Die Baugrenze in diesem Baufeld orientiert sich an den Grünzug, mit möglichst großem Abstand zur südlich angrenzenden Waldfläche und mit einem Abstand zur Straße von 5,0 m. Damit wird eine variable Bebauung begünstigt.

Diese Regelung verhindert eine unzumutbare Beschränkung der Bebaubarkeit des Plangebietes infolge der rechtlich nicht gesicherten Belastung des Plangebietes. Alle weiteren, die Baufelder bestimmenden Maße sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich, zwischen Hausgrund und Verkehrsanlagen unzulässig. Die Einordnung von Stellplätzen und Garagen ist ausnahmsweise außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich, zwischen Hausgrund und Verkehrsanlagen (vor der Baugrenze) zulässig.

#### **4.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden und somit im rückwärtigen Bereich der villaartigen Bebauung im vorderen Bereich der Leipziger Straße eine aufgelockerte Bebauung als Übergang zum Grünbereich entsteht.

Diese Festsetzungen tragen den im Vorfeld zum Bebauungsplan entwickelten Bebauungsstudien Rechnung.

#### **4.5 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Punkt 4, § 12 BauNVO)**

Als Richtwert zur Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze für Mehrfamilienhäuser wurde 1 Stellplatz je Wohnung angenommen. Die 4 Mehrfamilienhäuser umfassen max. 46 Wohneinheiten, damit als Bedarf sind 46 Stellplätze ermittelt. Im Bereich WA 1 ist eine Tiefgarage mit ca. 20 Stellplätzen festgesetzt. Im Bereich WA 2 sind ca. 26 Parkplätze oberirdisch geplant.

#### **4.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine 5,50 m breite Planstraße A festgesetzt. Die Planstraße A ist die Haupteerschließungsader im Plangebiet, die als Mischverkehrsfläche für motorisierten und Radverkehr ausgebildet ist. Ein begleitender 1,50 m breiter Gehweg verläuft an der südlichen Seite. Die Anbindung der Planstraße A an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Leipziger Straße.

Um eine eindeutige Strukturierung des Wohngebietes zu erreichen, wird je Grundstück nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 4 m zugelassen.

Zur Verbindung des Wohngebietes mit dem Grünzug bzw. Waldfläche wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein Fußweg entlang der Planstraße A eingeordnet. Damit entsteht eine direkte Verbindung zum Grünbereich und es wird eine hohe Wohnumfeldqualität gesichert.

#### **4.7 Ver- und Entsorgungsleitungen, Niederschlagswasserabführung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 – 14 BauGB)**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum und in den privaten Straßenräumen unterirdisch zu verlegen.

In der öffentlichen Straße (Planstraße A) sind die folgenden technischen Ver- und Entsorgungsleitungen für die Versorgung des Plangebietes zu verlegen:

- Abwasserkanal (für Schmutzwasser) – Freiburger Abwasserbeseitigung
- Trinkwasserleitung – Wasserzweckverband Freiberg
- Gasleitungen – Stadtwerke Freiburger Erdgas
- Stromleitungen – Freiburger Stromversorgung GmbH
- Breitbandkabel – envia TEL

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Abführung Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße und der Dachflächen Mehrfamilienhäuser erfolgt getrennt in das öffentliche Abwasserkanalnetz, Anschluss Leipziger Straße. Zur Entlastung des zentralen Kanalnetzes ist das Regenwasser von privaten Grundstücken über eine grundstücksbezogene Regenwassernutzungsanlage wieder zu verwenden.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (M 01, M 02, M 03,) haben sich hochwertige Vegetationsstrukturen entwickelt. Diese Flächen werden von dem Baufeld ausgespart und sollen die vorhandenen Baum- und Gehölzbestand erhalten und bei Verlust

zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung sollen insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft sowie Tiere und Pflanzen minimiert werden.

Flächenbefestigungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Gehwege, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Um den Versiegelungsgrad des Bodens gering zu halten, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzungen dienen insbesondere dem Schutz des Grundwassers, dem Erhalt einzelner Bodenfunktionen und dem Mikroklima.

#### 4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege der Landschaft haben sich hochwertige Vegetationsstrukturen entwickelt. Die Flächen (M 01, M 03) sind zur Eingrünung des Plangebietes und Abgrenzung von der Leipziger Straße festgesetzt. Diese Flächen sollen den wertvollen vorhandenen Baum- und Gehölzbestand erhalten.

Die Bäume, die innerhalb der Fläche M 01 zu erhalten sind:

Nr.	Art deutsch	Art wissenschaftl.	Umfang [m]	Krone Ø [m]	einzuhaltender Abstand zu Bebauung/Versiegelung in m
7	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	1,6	7-8	5
8	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	1,8	8-9	5
9	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	3,7	12	7
10	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	1,2	8-10	6
15	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	3,6	18-20	11

Die Bäume, die innerhalb der Fläche M 03 zu erhalten sind:

1	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	1,0	7-8	5
2	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	1,6	7-8	5
3	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	1,5	7-8	5

Auf der Fläche M 02 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die weitere Entwicklung dieser Flächen soll gewährleistet sein. Diese Flächen sind Biotop, bzw. Lebensräume von Vögeln und Fledermäuse. Eine ausführliche Beschreibung ist aus dem Bericht zur faunistischen Erfassung vom 27.11.2018 von MEP Plan GmbH zu entnehmen, siehe Anlage 2.



Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft sowie Tiere und Pflanzen minimiert werden.

#### **4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB i.V.m. § 13a (2) 4 BauGB)**

Da infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden zum Ausgleich und Umweltschutz folgende Maßnahmen festgesetzt:

<b>Maßnahmenbezeichnung</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Maßnahmeninhalt</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
<b>E 1</b>	141.776	Erstaufforstung Laubmischwald mittlerer Standorte	Teile des Flurstücks 7/4 der Gemarkung Conradsdorf, Gemeinde Halsbrücke

<b>Maßnahmenbezeichnung</b>	<b>Ökokontopunkte</b>	<b>Maßnahmeninhalt</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
<b>E 2</b>	155.963	Ökokontomaßnahme Aufforstung eines standortheimischen Laubmischwaldes	Teile des Flurstücks 144, Flurstück 147 der Gemarkung Gränitz, Gemeinde Brand-Erbisdorf

Die zuvor in der Tabelle benannten Flächen mit Ersatzmaßnahmen werden allen eingriffsbezogenen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB zugeordnet.

Auf dem Grundstück sind Waldflächen ausgewiesen, die als Waldzugänge klassifiziert sind. Laut Forstbehörde handelt es sich um ca. 7.650 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Waldinseln.

Für weitere Anpflanzungen auf den Grundstücken sind überwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden.

#### **4.11 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Schalltechnische Untersuchungen lassen erkennen, dass durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Leipziger Straße B 101 die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 zu erwarten sind. Die Zone der Überschreitungen ist aus der Tabelle Beurteilungspegel für Verkehrslärm innerhalb Plangebiet aus dem Schallschutzgutachten vom 13.11.2018, Tabelle 4 Seite 15 /25 zu entnehmen. Diese Immissionsüberschreitungen sind städtebaulich zu beachten. Um die Konfliktfreiheit zu erreichen, sind die passiven Schallschutzmaßnahmen festgelegt worden. Die sensiblen Raumnutzungen sind planerisch so zu gestalten, dass sie nicht an straßenseitiger Fassade liegen.

Das Schalltechnische Gutachten vom 13.11.2018 ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

## **5 Grünordnungsplan**

Der Grünordnungsplan von Geologische Landesuntersuchung GmbH aus Freiberg (GLU) vom 31.01.2019 ist ein wichtiger Bestandteil der Grundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Festsetzungen und Begründungen des GOP's sind in Plan und Text übernommen worden.

## **6 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht umfasst die Ermittlungen und Beschreibungen aller erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das gesamte Plangebiet. Die Ermittlungen erfolgten auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Vorgaben sowie die Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen für die Bilanzierung von Eingriffsausgleichsmaßnahmen.

Der Umweltbericht vom 31.01.2019 ist dieser Begründung beigelegt.

## **7 Durchführungsvertrag**

Zur Umsetzung der Maßnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt der Investor / Vorhabensträger mit der Stadt Freiberg einen Durchführungsvertrag ab, in dem er sich zur Umsetzung der Maßnahme verpflichtet.