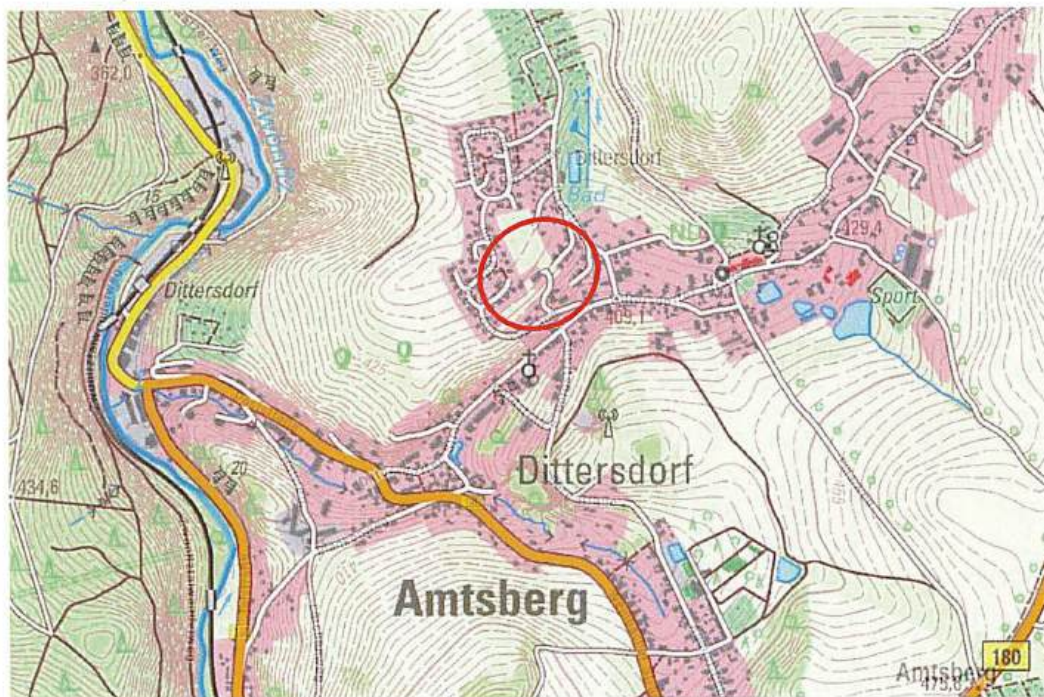


3. Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“ der Gemeinde Amtsberg OT Dittersdorf nach § 13a BauGB

Begründung mit integrierter Grünordnung



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsggrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 03723/67 93 93 1
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des Planträgers:

Gemeinde Amtsberg
Poststraße 30
09439 Amtsberg

Telefon: 037209/679-0
Fax: 037209/679-17
Mail: info@amtsberg.eu

3. Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“ der Gemeinde Amtsberg, OT Dittersdorf

Der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg beschließt diese Bauleitplanung,
bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung**
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhalt

Teil A: Begründung

1.	ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG	5
1.1.	Vorbemerkungen.....	5
1.2.	Planungserfordernis und Anlass	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1.	Rechtliche Grundlagen	6
2.2.	Planungshistorie, Ausgangssituation	6
2.3.	Planverfahren.....	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE ERGÄNZENDE FACHPLANUNGEN	10
3.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche übergeordnete Planungen	10
3.2.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen	17
3.3.	Erforderliche, ergänzende Fachplanungen.....	17
4.	ÖRTLICHE SITUATION / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	19
4.1.	Plangrundlage	19
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	19
4.3.	Schutzgebiete	20
4.4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	21
4.4.1.	Arten und Biotope, biologische Vielfalt, Natura 2000	21
4.4.2.	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	23
4.4.3.	Naturhaushalt – Geologie / Boden / Fläche	24
4.4.4.	Wasser	26
4.4.5.	Klima, Luft, Klimawandel.....	27
4.4.6.	Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	28
4.5.	Artenschutz	29
5.	PLANÄNDERUNGEN, BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN	31
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	32
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	36
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN DER 1. ÄNDERUNG.....	36
6.1.	Hinweise zur Planung	39
7.	FLÄCHENBILANZ.....	42

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan „Südhang“ der Gemeinde Amtsberg, 1993	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde	17
Abbildung 3:	Luftbild (rapis) mit Darstellung der Änderungsfläche	20
Abbildung 4:	Foto 1: Standort Bauvorhaben Foto 2: südlicher Geltungsbereich Foto 3: Gehölzreihe entlang des Fußweges Foto 4: Erhalt Baum (Esche) (Fotos SCZ, 28.08.2025)	22
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Bodenkarte 1 : 50.000 (iDA) violett: Bodentyp RQn	25
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan, Bereich der Änderungsfläche	31
Abbildung 7:	Ausschnitt 3. Änderung des Bebauungsplanes)	32

Anlagen

Anlage 1

Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben „B-Plan Südhang II in Dittersdorf, Gemeinde Amtsberg“ (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, 25.11.2024)

Anlage 2

Geotechnischer Bericht Nr. 098 24, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (Baugrundbüro VOIGTMANN, Chemnitz, 12.11.2024)

Teil A: Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

1.1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Südhang“ in Dittersdorf soll geändert werden. Die Begründung der Änderung schreibt den rechtskräftigen Bebauungsplan fort.

1.2. Planungserfordernis und Anlass

Der Bebauungsplan ‚Südhang‘ wurde im November 1993 rechtskräftig. Seither wurden innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Änderungen vorgenommen, zuletzt im Jahr 2018. Die Erschließung sowie die Bebauung des Gebietes sind inzwischen vollständig abgeschlossen.

Die Gemeinde Amtsberg beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan aus aktuellen Gründen zu ändern. Die Änderung umfasst eine punktuelle Anpassung sowie die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen, wie in der Begründung dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine Aktualisierung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) sowie eine Anpassung an die geltenden gesetzlichen Grundlagen.

Der südliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde bereits als Dorfgebiet (MD) mit zugeordneten landwirtschaftlichen Flächen entwickelt. Um eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen, soll nun ein Teilbereich des Flurstücks 80/29 der Gemarkung Dittersdorf, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, in ein Dorfgebiet umgewandelt werden. Dies gewährleistet eine städtebauliche Einordnung in die vorhandene Ortslage, die Sicherung einer verträglichen Mischung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung sowie die Stärkung der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Der Gemeinderat hat beschlossen, für die betroffene Änderungsbereiche den Bebauungsplan „Südhang“ zu ändern und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen. Die planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Amtsberg werden von der Änderung nicht berührt. Es wird jedoch die Möglichkeit eröffnet in einem kleinen Bereich weitere Nutzungen wie Wohngebäude, Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Kleinsiedlungen oder auch Betrieben zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse anzusiedeln.

Der Bebauungsplan entsprach in seiner Satzungsausfertigung den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung. Mit der Bebauungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung weiterhin in vollem Umfang entsprochen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

2.2. Planungshistorie, Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südhang“ erfolgte am 24.07.1992. Das Regierungspräsidium Chemnitz hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.11.1993, Az.: 51/2511-2-1-1809-1/93 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 25.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht, so dass der Bebauungsplan rechtskräftig wurde. Es erfolgten mehrere Änderungen zwischen 1999 und 2005, die vom Regierungspräsidium am 15.11.2004 genehmigt wurden (Az.: 51/2511-2-1-1809-1/93,02). Die Änderungen erlangten mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.02.2005 Rechtskraft. Eine 2. Änderung wurde 2018 durchgeführt; diese trat mit der Bekanntmachung am 14.11.2018 in Kraft.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“



Abbildung 1: Bebauungsplan „Südhang“ der Gemeinde Amtsberg, 1993

2.3. Planverfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Neuordnung der betreffenden Fläche geschaffen. Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt; es erfolgt lediglich eine Anpassung der Nutzungsart im Einklang mit der prägenden Umgebung. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen in einem bereits besiedelten Bereich mit innerörtlichem Charakter. Mit Hilfe von § 13 a BauGB können Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles umschlossen werden.

Zusammenfassend werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wie folgt erfüllt:

1. Ein Bebauungsplan zur Nachverdichtung von Flächen kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, solange die künftig zulässige Grundfläche eine bestimmte Größenordnung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht überschreitet.

Der Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha) Grundfläche wird unterschritten. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,1 ha. Es handelt sich lediglich um eine Verdichtung von Flächen in einem besiedelten Bereich, womit der Grundzug der Planung unberührt bleibt.

2. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000m²) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ist somit nicht erforderlich.

3. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Amtsberg macht von den Anwendungsmöglichkeiten des §13 a BauGB wie folgt Gebrauch:

verkürztes Aufstellungsverfahren:

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die Vorgaben des BauGB für das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss und der Anzeige beim Landratsamt Erzgebirgskreis fassen sich wie folgt zusammen:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- ortsübliche Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB
- Erarbeitung des Entwurfs
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat Amtsberg
- Beschluss zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der Veröffentlichung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde und der öffentlichen Auslegung. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Landesportal Sachsen einzustellen.
- Veröffentlichung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 4 Abs. 2 BauGB im Internet / öffentliche Auslegung.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungsexemplars mit Begründung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB; Ausfertigung des Planes
- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Bereithalten des Planes mit Begründung in der Gemeindeverwaltung

Zum Bebauungsplan werden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, Abt. 3, Stabstelle Kreisentwicklung
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Chemnitz
- Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW
- Zweckverband kommunale Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung, Mittleres Erzgebirgsvorland

- Zweckverband Fernwasser Südsachsen
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- WINGAS GmbH, GCMcom mbH (BIL-Onlineportal)
- inetz GmbH
- Bundesnetzagentur
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Naturschutzbund Deutschlands (NABU)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
- Grüne Liga Sachsen e.V.
- Landesverband Sächsischer Heimatschutz e.V.
- Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)

Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Chemnitz, Stadtplanungsamt
- Gemeindeverwaltung Burkhardtsdorf
- Gemeindeverwaltung Gelenau
- Gemeindeverwaltung Drebach
- Gemeindeverwaltung Gornau
- Stadtverwaltung Zschopau

Zur Behandlung weiterer Umweltbelange, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes sowie der Versickerung von Niederschlagswasser, wird auf die im Rahmen des benachbarten Bebauungsplans „Südhang 2“ erstellten Gutachten verwiesen.

- ein Artenschutzgutachten inkl. Kartierung für das Vorhaben: B-Plan Südhang II in Dittersdorf, Gemeinde Amtsberg (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR) sowie
- ein geotechnischer Bericht zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Baugrundbüro Voigtmann, Chemnitz)

3. Übergeordnete planerische Vorgaben, erforderliche ergänzende Fachplanungen

3.1. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche übergeordnete Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Änderung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) und dem Regionalplan Region Chemnitz. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Amtsberg ist in der aktuellen Fassung des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013) als verdichteter Raum im ländlichen Bereich ausgewiesen. Die Gemeinde ist als Mittelbereich dem Oberzentrum Chemnitz zugeordnet.

Aus dieser Einstufung sind die folgenden Ziele des LEP für die weitere Entwicklung relevant und entsprechend umzusetzen:

Raumkategorien

G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

→ *Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren steigt die Nachfrage nach Wohnraum oder auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Umfeld des Oberzentrums Chemnitz.*

Siedlungsentwicklung

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden].

→ *Geeignete Entsiegelungsflächen stehen der Gemeinde Amtsberg nicht zur Verfügung. Die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist bei dem B-Plan nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.*

Z 2.2.1.4 Die 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.

→ *Das geplante Dorfgebiet ist umgeben von Wohn- und Mischgebieten; es handelt sich um eine Innenbereichsfläche. Die beiden umgebenden Wohngebiete „WO Am Südhang“ und das „Mischgebiet südöstlich Freibad“ sind voll belegt. Weitere Flächen stehen im Ortsteil nicht zur Verfügung.*

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

→ *Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt die Gemeinde im Sinne des Ziels Z 2.2.1.6 LEP (Eigenbedarf).*

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen ist nicht erforderlich. Es handelt sich bei der Planung um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Hühnerhof) im Anschluss an das bestehende Gehöft.*

Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt-, beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

→ *Die Bebauungsplanänderung lässt eine weitere Verdichtung im Baugebiet zu.*

Freiraumentwicklung

G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet wird. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

→ *Die Umweltbelange werden beschrieben und bewertet.*

G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

→ *Da der Untergrund im Geltungsbereich nur gering durchlässig ist, werden im Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Rückhaltung geprüft und festgesetzt.*

G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Boden-erosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Regionalplan Region Chemnitz 2024:

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt.

Die Verbandsversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC) 2024 als Satzung beschlossen. Der RPI RC 2024 wurde mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung (SMR) vom 22. Februar 2024 unter Herausnahme bestimmter Plansätze und Abwägungen von der Genehmigung sowie unter Maßgaben genehmigt. Die Verbandsversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11. April 2024 den Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid des SMR gefasst.

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Regionale Siedlungsentwicklung

Z 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

→ *In der Gemeinde Amtsberg steigt Insbesondere aufgrund der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren die Nachfrage nach Wohnraum.*

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...].

→ *Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen ist nicht erforderlich. Die geplante Änderung befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung am Südhang. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt das geplante Dorfgebiet eine sinnvolle Verdichtung des Innenbereiches dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt*

Boden, Altlasten

G 2.1.5.1 [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

→ *Der Bebauungsplan schreibt offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen fest. Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen*

G 2.1.5.2 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlämmung, Erosion und Fremdstoffeintrag gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll unter Berücksichtigung seiner Eignung direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

Wasser

Z 2.2.1.4 In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

→ *Schadstoffeinträge durch den Bau eines Gebäudes sind nicht zu erwarten.*

G 2.2.3.3 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch naturnahe Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll vor Ort erfolgen.

→ *Da der Untergrund im Geltungsbereich nur gering durchlässig ist, werden im Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Rückhaltung geprüft und festgesetzt.*

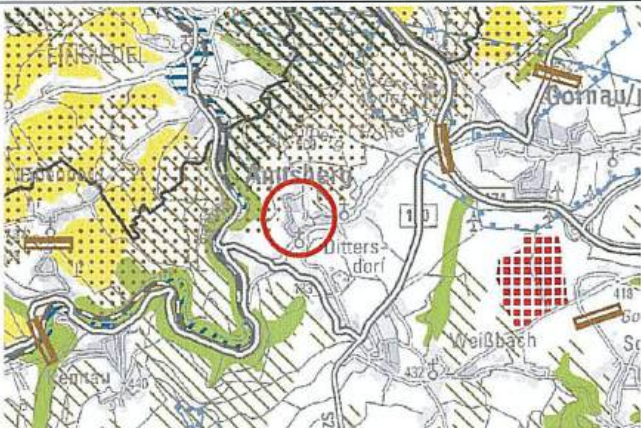
Land- und Forstwirtschaft

G 2.3.1.1 Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung auch unter den Herausforderungen von Klimaveränderungen bzw. des Klimawandels nachkommen und zur Schonung von Natur und Umwelt sowie nachhaltig zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen kann.

Z 2.3.1.2 In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt.

→ *Regional bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.*

Ziele des Regionalplans Region Chemnitz sind:

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung Festlegungskarte	 keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen.
Karte 2: Siedlungswesen Erläuterungskarte	---
Karte 3: Raumstruktur Festlegungskarte	Verdichteter Bereich im ländlichen Raum; Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse (B 174)
Karte 4: Tourismus und Erholung Festlegungskarte	Erzgebirge; Radfernweg und Regionale Hauptradrouten im Zwönitztal
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf Festlegungskarte	Grenznahe Gebiete
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen Erläuterungskarte	---
Karte 7: Landschaftsgliederung Erläuterungskarte	Unteres Mittelerzgebirge
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz Festlegungskarte	Regional bedeutsame Aussichtspunkte und -bereiche: Dittersdorfer Höhe
Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen Festlegungskarte	Gebiet mit besonderer Anforderung an den Grundwasserschutz
Karte 10: Besondere Bodenfunktionen, Erläuterungskarte	---
Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Festlegungskarte	---
Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung, Festlegungskarte	Zwönitztal: Waldlebensräume
Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse, Festlegungskarte	relevante und sehr relevante Räume
Karte 14: Siedlungsklima Festlegungskarte	---

3. Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“

Karte 15 Tierhaltungsstandorte Erläuterungskarte	Rinderhaltung
Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Kernflächen des über- greifenden Biotopverbundes	---
Karte B: Unzerschnittene verkehrsarme Räume	---
Karte C: unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe	---
Karte D: Landschaftsbildeinheiten	Wald-Feld-Wechsel Landschaft, strukturreiches Offenland
Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption	---

Tabelle 1: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten

Die Prüfung der Festlegungskarten des RPI RC 2024 ergab folgende zu beachtende bzw. zu berücksichtigende regionalplanerische Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung:

- Karte 9 "Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen": Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (siehe Ziel Z 2.2.1.4)
 - Das Vorhaben steht nicht in Konflikt mit dem in Karte 9 RPI RC 2024 festgelegten Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz.
- Karte 13 "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse": relevante und sehr relevante Multifunktionsräume (siehe Grundsatz G 2. 1. 3. 9)
 - Das Vorhaben steht mit seinen festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Einklang mit dem in Karte 13 RPI RC 2024 festgelegten sehr relevanten und relevanten Multifunktionsräumen für Fledermäuse.
 - Die Vorhabenfläche wurde bezüglich der „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ geprüft (Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben: „B-Plan Südhang II in Dittersdorf, Gemeinde Amtsberg“, ige Ingenieurgruppe Chemnitz GbR). Gemäß Gutachten ist „unter Berücksichtigung der Erfassung vor Ort ist nicht ersichtlich, worin die Abgrenzung begründet ist, sodass zum vorliegenden Stand von einem graphischen Darstellungsartefakt ausgegangen wird, d.h. ebenda ist kein „relevanter Multifunktionsraum“ für Fledermäuse vorhanden.“

Fazit:

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

3.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Amtsberg liegt seit 2005 (22.03.2005) ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (1. Änderung 20.12.2010, 2. Änderung 11.09.2017). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Fläche entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Anpassung des FNP erfolgt nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die mit der vorliegenden Änderung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit den langfristig bestehenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde Amtsberg in Übereinstimmung steht und somit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist. Die Satzung über die Bebauungsplanänderung „Südhang“ bedarf keiner Genehmigung; der Bebauungsplan wird angezeigt.

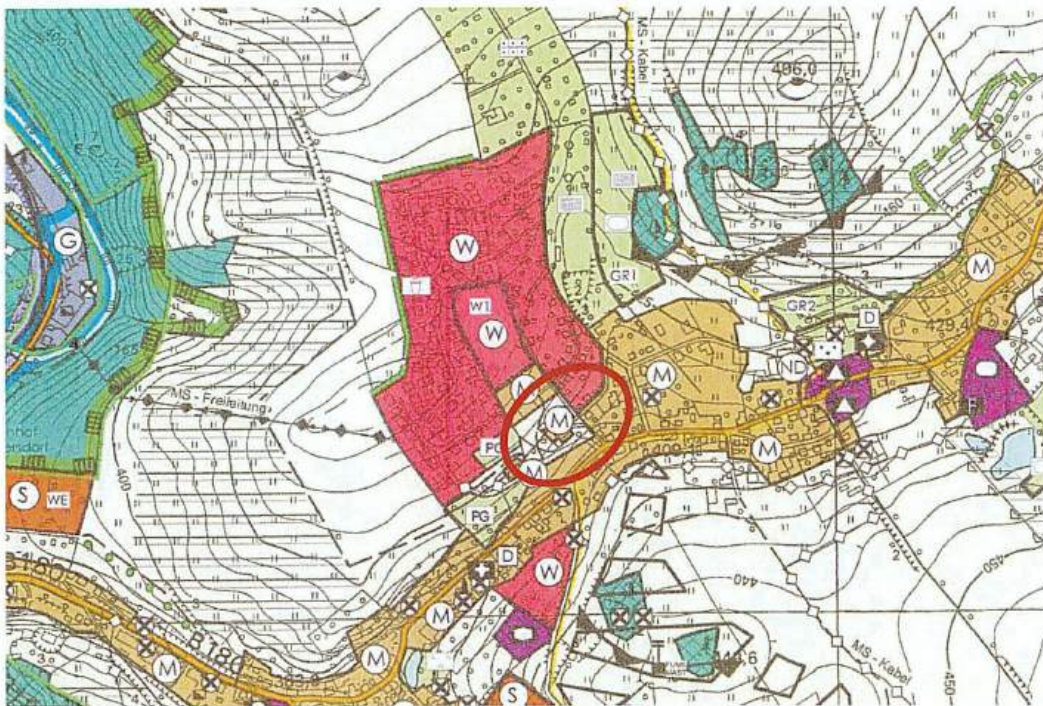


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde

3.3. Erforderliche, ergänzende Fachplanungen

integrierte Grünordnung

Parallel zur Bebauungsplanänderung wird eine Grünordnung erarbeitet. Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung, der Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen durch neu versiegelte Flächen sowie der Gestaltung, Gliederung und Durchgrünung des Dorfgebietes und tragen zur Gestaltung eines hochwertigen Umfeldes bei.

Die Grünordnung wird in den Bebauungsplan integriert. Die getroffenen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und entsprechend zu beachten bzw. umzusetzen.

Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben: B-Plan Südhang 2 in Dittersdorf, Gemeinde Amtsberg (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR), Anlage 1

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL und der V-RL in nationales Gesetz umgesetzt worden.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis SG Naturschutz/ Landwirtschaft (Schreiben SG Naturschutz/Landwirtschaft vom 24.06.2025) kann das Gutachten zum Artenschutz für das Vorhaben B-Plan „Südhang 2“ auch für die Änderungsfläche herangezogen werden, da diese unmittelbar an die untersuchte Fläche angrenzt. Die Maßnahmen zum Artenschutz werden entsprechend angepasst.

Zur Dokumentation artenschutzrechtlich relevanter Strukturen sowie der genannten Tiergruppen fand im Oktober 2024 eine Begehung im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld statt.

Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen

- Untersuchung angrenzender Flächen und Gehölze auf als Brutplatz oder Quartier geeignete Höhlen, Risse, Spalten sowie Nester mittels optischer Erfassung vom Boden aus
- Sichtung/Einschätzung potenzieller Flächen für Ersatzmaßnahmen
- Die Beobachtungen erfolgten ausschließlich von öffentlichen Wegen/der freien Landschaft aus. Privat- und Firmengrundstücke wurden nicht betreten.

Erfassung Brutvögel

- ein Termin mit ergänzender worst- case- Betrachtung: quantitative Revierkartierung mit kartographischer Darstellung von Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung in Anlehnung an Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005), für die übrigen ungefährdeten und häufigen Brutvogelarten erfolgt die Angabe der Revieranzahlen halbquantitativ in Häufigkeitsklassen ohne kartographische Darstellung

Erfassung Herpetofauna

- Beibeobachtungen im Rahmen o.g. Erfassungen (z.B. potenzielle Wanderkorridore, terrestrische/aquatische Habitate) sowie ergänzend worst- case- Betrachtung

Fledermäuse

- Datenrecherche: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse gemäß Planungsverband Region Chemnitz sowie ergänzend worst- case-Betrachtung

Aufgrund des Fehlens jeweils geeigneter Habitate im Plangebiet gab es für folgende Taxa keine gezielten bzw. separaten Erfassungen: Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Biber (*Castor fiber*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), xylobionte Käfer, Libellen, Tag- und Nachtfalter.

Betrachtet wurden reell und potentiell (worst- case- Ansatz) lediglich die Arten, für die via Datenrecherche Alt-/Fremdnachweise vorliegen bzw. für die im Plangebiet und unmittelbar angrenzend geeignete Habitate vorhanden sind. Dies obliegt der empirischen fachgutachterlichen Einschätzung.

Die erforderlichen Untersuchungen sowie die notwendigen Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan „Südhang II“ berücksichtigt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden diese Maßnahmen überprüft und an die geänderten Planinhalte angepasst, um eine weiterhin sachgerechte und rechtssichere Umsetzung der Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

geotechnischer Bericht zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Baugrundbüro Voigtmann, Chemnitz), Anlage 2

Um Aussagen zur Untergrundsituation, Bodenbeschaffenheit sowie Angaben zur Versickerungsfähigkeit treffen zu können wurde zum Bebauungsplan „Südhang 2“ ein Geotechnischer Bericht durch das Baugrundbüro Voigtmann mit folgenden Schwerpunkten erarbeitet.

- Ermittlung der Baugrundsichtung mit Bodenarten
- Angabe der Bodengruppen (DIN 18196) und Bodenklassen (DIN 8300)
- Beschreibung und zeichnerische Darstellung der Baugrundverhältnisse
- Aussagen zur allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Situation
- Angaben zu Grund- und Schichtenwasser
- Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens

Aus Sicht des Sachgebietes Siedlungswasserwirtschaft ist die nochmalige Erstellung eines Versickerungs- Gutachtens im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Der geotechnische Bericht des Baugrundbüros kann für das vorliegende Vorhaben verwendet werden.

4. Örtliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

4.1. Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen die Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) vom August 2024.

4.2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche befindet sich im Norden der Ortslage von Dittersdorf im vorhandenen Bebauungsplangebiet „Südhang“ westlich der Kunzgutstraße. Morphologisch befindet sich der Standort des geplanten Dorfgelbietes auf einer nach Süd abfallenden Fläche. Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 421 – 428 m ü NN. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich des Flurstücks 80/29 der Gemarkung Dittersdorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 850 m².

Die betroffene Fläche wird derzeit als Garten mit Obstbaumbestand und Kleintierhaltung genutzt. Sie wird im Osten durch einen Fußweg, im Süden und Westen durch Hofflächen sowie im Norden durch eine zur Pferdehaltung genutzte Weide abgegrenzt. Die Fläche ist dem Biotoptyp „Garten-, Grabeland“ (CIR-Schlüssel 94 800, Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen) zuzuordnen. Die weitere Umgebung des Geltungsbereiches ist durch eine typische kleindörfliche Siedlungsstruktur bzw. kleinbäuerlicher Landwirtschaft mit der Haltung von Hühnern, Gänsen und Schafen geprägt. Im erweiterten Umfeld schließen sich Acker- und Grünländer mit Feldgehölzen, Baumreihen und Feldhecken an.



Abbildung 3: Luftbild (rapis) mit Darstellung der Änderungsfläche

4.3. Schutzgebiete

Naturschutz, Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten und europarechtlich geschützter Arten

Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 22 SächsNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele von FFH-Gebieten gegeben.

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten.

Gewässerschutz

Wasserbauliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Der Standort des Vorhabens befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet; amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer mit Gewässerrandstreifen oder Hochwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Denkmalschutz, Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (gemäß den Daten des Landesamtes für Archäologie, Stand: Oktober 2025). Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen einzuholen (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer sowie Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

4.4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung „Südhang“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich. Somit findet nach § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung gemäß §§ 14 - 17 des BNatSchG (i. V. m. §§ 9 -10 SächsNatSchG) für die in Aufstellung befindliche Bebauungsplanänderung keine Anwendung.

Jedoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dies sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

In der Bebauungsplanung sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu beachten. Die artenschutzfachliche Risikoabschätzung wurde im Artenschutzgutachten der Igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR durchgeführt und im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend angepasst.

4.4.1. Arten und Biotope, biologische Vielfalt, Natura 2000

potenzielle natürliche Vegetation (pnV)

Als pnV wird die Schlussgesellschaft in der Vegetationsentwicklung bezeichnet, welche den Naturraum in Abhängigkeit der derzeit vorherrschenden Wachstumsbedingungen (geologische Gegebenheiten, Bodenverhältnisse, Landschaftsstruktur, Wasserangebot, Klima) besiedeln würde, sobald der Einfluss des Menschen ausbliebe (Sukzession). Auch spiegelt sie das natürliche Entwicklungspotenzial ohne anthropogene Beeinflussung wider und dient zur Bewertung der Naturnähe von Pflanzbeständen des Standortes.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „submontaner Eichen-Buchenwald“ einstellen (umwelt.sachsen.de).

Biotop- und Nutzungsstruktur

Die Vorhabenfläche ist Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs und wird für die Hühnerhaltung genutzt; zudem befindet sich auf der Fläche ein Obstbaumbestand, der teilweise abgängig ist.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“

Entlang des Fußweges zwischen Kunzgutstraße und Gartenweg befindet sich eine Gehölzreihe mit Obstbäumen und Eichen. Diese liegt teilweise auf dem Grundstück des Vorhabens und teilweise auf dem gemeindeeigenen Flurstück des Fußweges. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind die Gehölze entlang der Grundstücksgrenze nicht gefährdet; eine Fällung ist nicht vorgesehen. Die Bäume liegen außerhalb der Baugrenze und innerhalb der gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO) erforderlichen Abstandsflächen.

Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Freileitung erfolgt eine regelmäßige Pflege der Gehölze durch den zuständigen Versorgungsträger. Eine Festsetzung zum Erhalt ist aufgrund von Belangen der Verkehrssicherheit und den vorhandenen Leitungsbeständen in diesem Bereich nicht möglich.

Die Esche im Nordwesten der Änderungsfläche soll erhalten bleiben.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Abbildung 4: Foto 1: Standort Bauvorhaben
Foto 2: südlicher Geltungsbereich
Foto 3: Gehölzreihe entlang des Fußweges
Foto 4: Erhalt Baum (Esche)
(Fotos SCZ, 28.08.2025)

Fauna

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens „Südhang 2“ auf wertgebende und relevante Arten (Fauna) erfolgte eine Aufnahme und Auswertung im Oktober 2024. Das Gutachten kann auch für das vorliegende Vorhaben herangezogen werden, da die Fläche unmittelbar an die untersuchte Fläche angrenzt. Die Ergebnisse der Kartierungen sowie die Konzeption von CEF- und FCS- Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt und in Kapitel „Artenschutz“ beschrieben.

Ist eine Baumfällung erforderlich, ist das Naturschutzgesetz zu beachten. Eine Fällung darf nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG). Sollte die Fällung innerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) notwendig sein, ist vor Fällung eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis einzuholen. Vor einer möglichen Fällung der Gehölze ist gemäß § 44 BNatSchG außerdem zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände berührt werden (z.B. Brut- und Niststätten geschützter Vogelarten). Gegebenenfalls sind erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die vorhandene umgebende Bebauung sowie die angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen zu bewerten.

- Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen ausschließlich Flächen mit einem geringen bzw. nachrangigen Biotopwert. Insbesondere aufgrund der geringen Wertigkeit der intensiv genutzten werden die potentiellen nachteiligen Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt.
- Der Bebauungsplan verletzt bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG.

4.4.2. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Immissionsschutz

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich grenzt ebenso an das vorhandene Dorf-/ Wohngebiet „Südhang“ wie auch an kleinbäuerlicher Landwirtschaft im Norden. Emittierende Industrie oder große Gewerbestandorte, die erhebliche Emissionsbelastungen aufweisen, sind im räumlichen Umgriff nicht vorhanden.

Gemäß § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete u. a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Des Weiteren ist in Dorfgebieten auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Da auch der ordnungsgemäße Betrieb von Tierhaltungsanlagen zwangsläufig mit Geruchs- und Geräuschemissionen verbunden ist, müssen ihnen zur Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit, der Entwicklungsmöglichkeiten zur Existenzsicherung sowie zur Verhinderung möglicher, aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu besorgender Nutzungskonflikte gewisse Mindestabstände zu den nächsten Bebauungen mit Schutzanspruch garantiert werden. Es ist zu berücksichtigen, dass im Umkehrschluss vorhandene oder heranrückende Bebauung die mögliche Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes begrenzt.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Diese Immissionen sind nicht als erheblich im Sinne des BImSchG einzuschätzen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1 werden nach ersten Einschätzungen nicht überschritten.

Erholung

Spiel- und Sportplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden. Eines der attraktivsten Freizeiteinrichtungen, das Freibad Dittersdorf, befindet sich nordöstlich der Vorhabenfläche.

Für die siedlungsnahen Erholung sind die umgebenden Flächen von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Beurteilung sind dabei die Zugänglichkeit und die charakteristische Ausprägung des Ortsrandes. Das geplante Dorfgebiet ist nicht direkt an landschaftsbezogene Freiräume angebunden.

In der näheren Umgebung ist hier jedoch das Zwönitztal mit dem Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Einsiedel – Kemtauer Wald“ zu nennen. Die Dittersdorfer Höhe ist die höchste Erhebung der Umgebung. Auf dem Bergrücken befindet sich eine 1869 errichtete Station der Königlich-Sächsischen Triangulation.

→ Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind nicht zu erwarten. Es kommt insbesondere durch die individuelle Nutzung zur Stärkung des Schutzgutes Mensch.

4.4.3. Naturhaushalt – Geologie / Boden / Fläche

Geologie, Boden

Die geologischen Verhältnisse (Festgestein) prägen die Bodenbildung maßgeblich. Regionalgeologisch wird das Plangebiet in die Erzgebirgsnordrandzone eingeordnet.

Gemäß geotechnischem Bericht (Baugrundbüro Voigtmann) wird der Untergrund durch tonschieferähnliche Phyllite des Kambriums, Muskuvitschiefer und Gneise gebildet. Diese können tiefgründig zu Lockergestein zersetzt sein. Der Verwitterungsgrad nimmt naturgemäß mit der Tiefe ab. Das Festgestein wird im Untersuchungsgebiet von Hangschutt überlagert. Die natürliche geologische Abfolge kann im Zuge anthropogener Einflüsse teilweise abgetragen, umgelagert bzw. durch verschiedenartige Auffüllungen ersetzt bzw. überschüttet worden sein. Die geologische Situation wurde durch die aktuellen Untersuchungen grundsätzlich bestätigt.

Zusammenfassend ist die nachfolgend aufgeführte Baugrundsichtung durch die Bohrung des Baugrundbüros Voigtmann nachgewiesen worden und es kann folgende Zuordnung zu den Bodenklassen nach DIN 18300 getroffen werden:

1. Mutterboden Bodenklasse 1
2. Hangschutt Bodenklasse 3-5
3. Felszersatz Bodenklasse 4-5

Die Bodenverhältnisse im Bereich der Bebauungsplanänderung „Südhang“ werden laut Bodenfunktionskarte des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie überwiegend durch Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten (RQn) bestimmt. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um einen stark lehmigen Sand (SL 4V_45/32) und Lehm (LIIb3_42/36) mit einer mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1 : 50.000 (iDA)
violett: Bodentyp RQn

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Bodenempfindlichkeitskarten mittel einzustufen ist.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hochbedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die im Planungsgebiet nicht vorkommen.

Altlasten

Auf der beplanten Fläche sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster erfasst (Stellungnahme des Landratsamtes, SG Abfallrecht, Altlasten Bodenschutz zum Entwurf).

Fläche

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Trotzdem nimmt die Bodeninanspruchnahme und Umwandlung von naturnahen Böden in Flächen für Siedlungs-, Verkehrs-, Erholungs- und Gewerbeflächen im Freistaat Sachsen wie im gesamten Bundesgebiet weiterhin zu.

Die Flächeninanspruchnahme ist nicht gleichzusetzen mit der Bodenversiegelung. Zwar ist die Schaffung eines Wohnhauses eine Flächenneuinanspruchnahme. Der ehemals als Gartenland genutzte Boden wird einer anderen Nutzung zugeführt. Die Böden dieser Vorhabenfläche sind jedoch keinesfalls alle versiegelt, denn ein Teil der Bodenfläche wird weiterhin als Garten genutzt.

→ Bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind insbesondere aufgrund der möglichen Flächenversiegelung von bis zu 60% unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen als erheblich zu bewerten.

4.4.4. Wasser

Hydrogeologische Verhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Der Geltungsbereich befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Erzgebirgs-Zentralzone“. Im Hangschutt und in den rolligen Bereichen der Verwitterungszone des Festgesteins ist das Auftreten von oberflächennahem Grundwasser aus dem Zwischenabfluss möglich. Dieses Wasser entlastet erfahrungsgemäß in die rolligen Talsedimente des nächstgelegenen Vorfluters. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist allgemein während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Phasen zu erwarten. In dem weitgehend unverwitterten/ kompakten Festgestein zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie offenen Klüften oder Störungen (LfULG zum Bebauungsplan „Südhang 2“).

Das Grundwasser ist im gesamten Planungsgebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt (ungünstiges Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung). Somit ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen eher hoch einzustufen (hydrogeologische Übersichtskarte, iDA).

Gemäß dem geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan (Baugrundbüro Voigtmann) befindet sich das Untersuchungsgelände hydrologisch im Einzugsgebiet eines namenlosen Dorfbaches und einiger Teiche, die östlich des Grundstücks verläuft bzw. liegen. Dieser Bach fließt vermutlich unterirdisch ca. 550 m südlich an der Weißbacher Straße mit dem Dittersdorfer Bach zusammen, der im Westen der Zwönitz zufließt. Die Zwönitz fließt in Chemnitz zusammen mit der Würschnitz als Chemnitz weiter. Die Chemnitz mündet bei Wechselburg in die Zwickauer Mulde.

Im Umfeld und Höhenniveau des Bauvorhabens und der Teiche bzw. des Dorfbachs sind keine Brunnen oder Grundwassermessstellen mit aktuellen Daten vorhanden oder bekannt die Hinweise zum Grundwasserflurabstand liefern können. Im Untersuchungszeitraum wurde in den Referenzbohrungen kein Wasser festgestellt. Zum Ausführungszeitpunkt des Aufschlusses war von einem niedrigen Wasserdargebot auszugehen. In Zeiträumen mit einem hohen Wasserdargebot, wie z.B. nach der Schneeschmelze oder nach langanhaltenden Niederschlägen, kann zeitweise Schichten- oder Sickerwasser örtlich im Boden vorkommen. Anhand der Höheninformationen zum Gelände und der nächstgelegenen Gewässer, ist der Abstand zum Grundwasserleiter bei normaler Wasserführung mit ca. 2-5 m zu bewerten.

Anhand der interaktiven Karten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Extremhochwasser bzw. Gefährdung bei HQ 200/300) ist keine Gefährdung durch Hochwasser am Baustandort ersichtlich.

Die aufgeführten Durchlässigkeitswerte der erkundeten bautechnisch relevanten Bodenschichten wurden anhand von Erfahrungswerten abgeschätzt bzw. sind der Literatur entnommen. Sie lassen sich den Durchlässigkeitsbereichen „gering durchlässig“ zuordnen. In Klüften ist die Durchlässigkeit deutlich höher, während massiver Fels nahezu undurchlässig ist.

→ Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich trotz Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (bspw. Rückhaltung und Drosselung des Oberflächenwassers) insbesondere aufgrund der geplanten Versiegelung wesentliche Umweltauswirkungen.

4.4.5. Klima, Luft, Klimawandel

Allgemeine Daten

Amtsberg liegt durchschnittlich auf ca. 469 m üNN. Das Klima in Amtsberg ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Amtsberg 6,9 °C. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 16,1 °C im Mittel der Juli. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -2,4°C.

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 670 mm. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 39 mm. Der Monat ist damit niederschlagsärmster des ganzen Jahres. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 82 mm (Angaben aus climate-data.org).

Geländeklima

Das Geländeklima wird von Topografie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Die Gehölzstrukturen im Planungsgebiet besitzen klimatisch verbessernde Funktionen in Siedlungsflächen. Größere Waldgebiete im Umfeld übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Luft positive luft-hygienische wirksame Ausgleichsfunktionen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f). Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Im Rahmen des Neubaus im Bebauungsplangebiet „Südhang“ werden folgende energetische Ziele durch Hinweise im Bebauungsplan empfohlen:

erneuerbare Energien

- Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sollen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden.
- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf der privaten Grundstücksfläche offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder eine wasser-gebundene Decke). Eine Vollversiegelung durch Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig.
- Nebengebäude, wie Gartenhäuser, Carports o.ä. sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten, um die örtliche Versiegelung sowie den Artenschutz zu kompensieren. Die Biodiversität ist durch reichhaltige und durchmischte Begrünung auf dem Grundstück zu fördern.

- Das zu errichtende Gebäude soll vorrangig in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauart und –weise errichtet und betrieben werden. Das Haus sollen mit einer klimaschonenden Haustechnik, wie z.B. Wärmepumpenanlagen, Geothermie oder Biomasseheizungen ausgestattet werden. Die energetische Gebäudehülle soll die aktuelle Wärmeschutzverordnung (GEG) erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein.
 - Die Ausrichtung des Hauses soll eine aktive und passive Solarnutzung ermöglichen, z.B. durch den Einbau von Photovoltaik- und/ oder Solarthermieanlagen. Eine Ausrichtung der geneigten Hauptdachfläche nach Süden ist begünstigend. Die Fenster des Hauses sollen so angeordnet sein, dass der sommerliche Wärmeschutz durch konstruktive Maßnahmen erfüllt ist sowie der passive Sonneneintrag im Winter möglich ist.
- Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße zum gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen werden.

4.4.6. Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Naturraum

Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff. Die Bezeichnung und Abgrenzungen der naturräumlichen Einheiten sind von der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig „Naturraumeinheiten“ übernommen. Naturräumlich liegt die Gemeinde Amtsberg im Mittleren Erzgebirge. Auf kleinräumlicher Ebene liegt das Plangebiet im „Zschopauer Riedelland“ (Mesogeochose) und im „Weißbacher Riedelgebiet“ (Mikrogeochose).

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Die Dittersdorfer Höhe ist eine der markantesten Aussichtspunkte des unteren Erzgebirges und bietet beste Aussicht auf das untere Erzgebirge in näherer Umgebung von Chemnitz. Nach Süden reicht der Blick bei guter Sicht unter anderen auf Jelení hora, Pöhlberg, Bärenstein, Klínovec, Fichtelberg und Scheibenberg. Östlich lässt sich die Augustusburg, nördlich der Adelsberg und in weiter Ferne den Treppenhauer bei Sachsenburg erblicken. In westlicher Richtung reicht der Blick in das Chemnitzer Becken. Mehrere Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (bspw. Muldenradweg, Weißbacher Pyramiden- und Krippenweg, Wanderweg zur Dittersdorfer Höhe und durchs Zwönitztal).

Prägend für das Landschaftsbild angrenzend an das Planungsgebiet sind jedoch die Wohnbebauung, die Kleingärten oder die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die wenig Erholungspotenzial für die Allgemeinheit aufweisen. Da sich die Flächen der Bebauungsplanänderung in Privatbesitz befinden ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

- Insbesondere aufgrund der geringen Größe der geplanten Verdichtung sind nur geringe nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung zu erwarten.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch geringe Zunahme des Fahrverkehrs bei Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen insbesondere in der Bauphase	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	dauerhafter Verlust und Veränderung von Lebensräumen überwiegend geringer und nachrangiger Bedeutung; Aufwertung durch grünordnerische Maßnahmen	-
Boden, Fläche	Beeinträchtigung und dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	Einschränkung der Versickerung und des Rückhaltevermögens, Erhöhung der Abflussrate von Oberflächenwasser und Verringerung der Grundwasserneubildung	+
Klima/Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Bebauung	-
Landschaft	Aufgrund der Vorbelastungen und der grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Maßnahmen geringe Beeinträchtigung von Landschaftsbild oder landschaftsbezogener Erholung	-
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen	-
Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen	keine Beeinträchtigungen	-

Tabelle 2: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet
(+ erheblich, - nicht erheblich)

4.5. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Artikel 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist es insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In Zusammenhang mit der angrenzenden Bauleitplanung „Südhang 2“ wurde anhand eines Artenschutzgutachtens geprüft, ob und wie sich das Vorhaben auf die im Gebiet vorkommenden Tierarten (Brutvögel, Herpetofauna, Fledermäuse) auswirkt (siehe Anlage 1). Es muss bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt sein, dass die Umsetzung der Planung nicht aufgrund der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Verbote unmöglich ist und scheitern wird.

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Folgende Maßnahmen sind für die Bebauungsplanänderung, angepasst an das Gutachten „Südhang 2“, geeignet:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (ca. 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

V2 - Erhaltung der vorhandenen Gehölze auf dem Baugrundstück. Die zu erhaltende Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

V3 - Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG) vorzunehmen. Vor einer möglichen Fällung der Gehölze ist gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden (z. B. Brut- und Niststätten geschützter Vogelarten). Gegebenenfalls sind erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen.

V4 – Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung / Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen.

V5 – Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten/ Landschaftselement (siehe Festsetzung Nr. 7.3).

V6 - Vermeidung von Vogelkollisionen: In Zusammenhang mit verglasten Strukturen (hier Anbauten wie Wintergärten o.ä.) gilt es generell Vogelkollisionen an Glas zu vermeiden (Glas ist durchsichtig – der Vogel sieht das Gebüsch/Baum hinter der Scheibe und nimmt dabei das Hindernis nicht wahr; Glas reflektiert die Umgebung – Sträucher/ Bäume und der Himmel spiegeln sich und täuschen einen Lebensraum vor). Bei Verwendung von Glas ein möglichst wenig spiegelndes Produkt mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % in Verbindung mit zusätzlichen kontrastreichen Markierungen, z.B. Punktraster mit Bedeckung mind. 25% oder vertikale Streifen (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand) oder horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 5 cm Abstand) etc. einsetzen. Keine Greifvogel-Silhouetten verwenden (wirkungslos)!

Kompensationsmaßnahmen

FCS 1 – Pflanzung von Vogelnährgehölzen (siehe Festsetzung Nr. 7.1): Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt, z.B. Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rosen (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Apfel (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus domestica*).

Folgende Funktionen werden von den Anpflanzungen übernommen:

- Schaffung/ Sicherung eines ausreichenden Nistplatzangebotes für Vögel,
- Strukturelement für Verbesserung Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse (Wirbellose).

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann bei Anwendung des Maßnahmenkonzeptes - zum vorliegenden Stand - erreicht werden.

5. Planänderungen, Begründung der Änderungen

Mit der 3. Änderung soll auf einem Teilbereich des Flurstücks 80/29 der Gemarkung Dittersdorf ein Dorfgebiet festgesetzt werden. Die Festsetzungen lehnen sich insbesondere in Einordnung und überbaubarer Grundstücksfläche an den Bestand bzw. an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Südhang“ an.

Die Erschließung kann über die Kunzgutstraße und die private Zufahrt zum Haus Nr. 43 oder auch über den Gartenweg erfolgen. Falls erforderlich ist eine privatrechtliche Sicherung für ein Geh- und Fahrrecht nachzuweisen. Anschlussmöglichkeiten für die technische Erschließung wie Trinkwasser, Abwasser, Löschwasseranschluss oder Elektroversorgung sind gesichert.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan, Bereich der Änderungsfläche

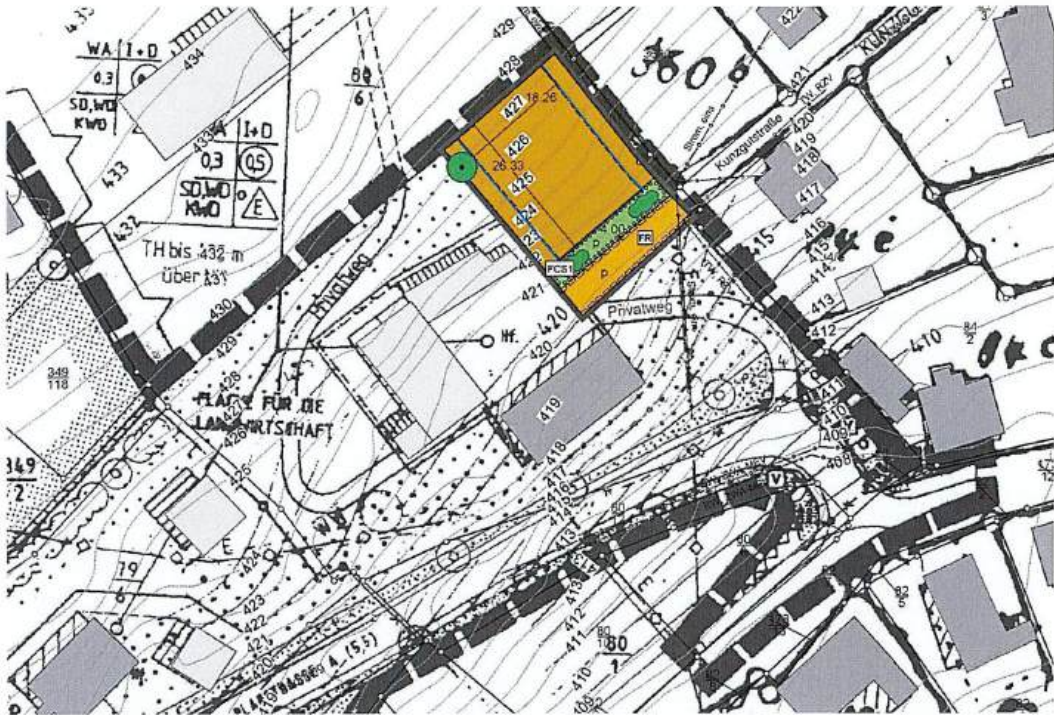


Abbildung 7: Ausschnitt 3. Änderung des Bebauungsplanes)

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Grundstückseigentümern ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich- funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Art der baulichen Nutzung:

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche wird in ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO geändert, um die Errichtung eines Wohnhauses im Anschluss an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Mit der Festsetzung als Dorfgebiet wird die städtebauliche Entwicklung arrondiert und eine verträgliche Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur geschaffen. Die weiterhin zulässige landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten, wird jedoch durch die Möglichkeit einer dorfverträglichen Wohnnutzung ergänzt. Damit wird eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges erreicht, die zugleich den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Auch ist eine Ansiedlung weiterer Nutzungsarten wie beispielsweise Wirtschafts- stellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse möglich. Aktuell besteht jedoch die Nachfrage nach einem Wohnhaus für eine Familie aus Amsberg.

Aus diesem Grund soll der Bereich als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Mit der Änderung werden keine städtebaulichen Belange beeinträchtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Dorfgebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Südhang“ und folgt den Vorgaben der §§ 16 - 21 der BauNVO. Danach wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt; die maximale Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt. Die Gebäude können eine maximale Höhe von 10,0 m aufweisen. Diese Festlegung berücksichtigt insbesondere das orts- und landschaftsbildverträgliche Einfügen in die bestehende Bebauung. Die Höhe gewährleistet zudem, dass keine städtebaulichen Dominanzen entstehen. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes / OK. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlage sind Meter über der mittleren Geländeoberkante des natürlichen Geländes, Höhensystem DHHN 2016. Die mittlere Geländeoberkante ist die arithmetrische Mittelhöhe der natürlichen Geländeoberkante entlang der Außenwände des Gebäudes vor Geländeänderung.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend einer charakteristischen Ortsbebauung soll für die Neubebauung (3. Planänderung) eine offene Bauweise in Form eines Einzelhauses festgesetzt werden. Aufgrund der begrenzten Größe der Änderungsfläche ist eine Doppelhausbebauung nicht realisierbar.

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, wird die überbaubare Grundstücksgrenze durch eine Baugrenze auf der Änderungsfläche festgesetzt. Die Baugrenze berücksichtigt in erster Linie die erforderliche Abstandsfläche zum östlich angrenzenden öffentlichen Weg der Gemeinde Amtsberg. Dies dient gleichermaßen dem Schutz der vorhandenen Gehölzreihe.

Die Festsetzung einer Baugrenze dient grundsätzlich der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Sie schafft klare Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit der Bebauung, gewährleistet ausreichende Abstände zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen und trägt zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die Zulassung geringfügiger Abweichungen erfolgt im bauaufsichtlichen Verfahren nach pflichtgemäßem Ermessen. Maßgeblich ist dabei stets die städtebauliche Wirkung im Einzelfall; eine Orientierung an § 6 Abs. 6 Nr. 3 SächsBO kann hierbei herangezogen werden. Darüber hinaus eröffnet § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Möglichkeit, im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen festzusetzen, die als Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB gelten würden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan bewusst kein Gebrauch gemacht, da zusätzliche Ausnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich sind und die ordnende Funktion der Baugrenzen uneingeschränkt erhalten bleiben soll.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Je Grundstück sind mindestens 2 Kfz- Stellplätze (Garagen, Carports und/oder Abstellplätze) auf dem jeweiligen Grundstück durch den Eigentümer zu errichten. Ziel ist es, den überwiegenden Bedarf an Stellplätzen zu decken und dabei weitere mit dem Kfz-Verkehr verbundene Beeinträchtigungen durch Geräusche und Abgase und den störenden Zu- und Abfahrtverkehrs durch Stellplätze und Garagen zu vermeiden. Ein Parken auf der Kunzgutstraße soll minimiert werden.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen. Die konkreten Angaben ergeben sich jedoch erst im Zuge der Erschließungsplanung.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 70 SächsWG sind für das geplante Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere die Vermeidung von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, die Versickerung von Niederschlagswasser und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nur geringfügig gegeben ist (gering durchlässig gemäß DIN 18 533, siehe Anlage 2) soll die Niederschlagswassereinleitung gedrosselt abgeleitet werden.

Im Geltungsbereich sind zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses grundstücksbezogene Regenrückhaltanlagen vorzusehen, die mit maximal 1,5 l/s die öffentliche Anlage benutzen. Diese Volumina müssen sich selbständig gedrosselt entleeren, wobei die Entleerungszeit unter 2 Stunden liegen muss. Die Grundleitungen und das technische System sind von einem Fachplaner bei dem ZWA Hainichen einzureichen und dessen Realisierung von diesem zu überwachen.

Um den Regelungen der neuen Arbeits- und Merkblattreihe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA)-A 102 Rechnung zu tragen, wird darauf hingewiesen, dass außerdem alternative Maßnahmen zur Begrenzung erhöhter Direktabflüsse von Niederschlagswasser bei der weiteren Planung vorzusehen sind, wie z. B. Erhöhung der Verdunstung durch Dachbegrünung, Mulden, Baumrigolen oder ähnliches sowie des dezentralen Rückhalts (z. B. auch i. V. m. Regenwassernutzung).

Auch sind im Vorhabengebiet alle privaten Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen, wie Fußwege, PKW-Stellplätze oder Stellplätze für Abfallbehälter so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den Grundstücksflächen offenporige, wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken) zu verwenden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend Flächen

Die mit Geh-, Fahrrechten belegte Trasse umfasst Geh- und Fahrrechte der Eigentümer und der aktuellen und zukünftigen - noch festzulegenden - Grundstücke auf dem Flurstück 80/29 Gemarkung Dittersdorf (Anwohner).

Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet geplanten Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom) sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Im Plangebiet wird auf der Verkehrsfläche, Flurstück 80/29 Gemarkung Dittersdorf zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Grundstückseigentümer des Flurstücks 80/29 Gemarkung Dittersdorf ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Festsetzung von Leitungsrechten dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet verlaufenden und geplanten technischen Versorgungsanlagen. Sie gewährleistet, dass die zuständigen Versorgungsträger jederzeit Zugang zu den Leitungen haben, um deren Betrieb, Wartung, Instandsetzung oder Erneuerung durchführen zu können.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen. Es sind daher Pflanzgebote für das Anpflanzen von Gehölzen vorgesehen.

FCS 1: Heckenpflanzung

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist zur südlichen Randeingrünung der geplanten Dorfgebietsfläche auf mindestens 75% der ca. 100 m² großen Fläche eine 3,0 m breite Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe, unter Berücksichtigung einer geplanten Zuwegung, vorzusehen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St. / 3 m²). Zur Verwendung empfohlene Arten (Sträucher mindestens 2xv, Höhe 60-100, 3 Triebe) sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, durch den Eigentümer der Fläche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Dorfgebiet der Bebauungsplanänderung sind alle Flachdächer auf Nebengebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich gärtnerisch zu gestalten. Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes umzusetzen und für die Dauer der Nutzung fachgerecht zu pflegen. Für die Anpflanzungen gelten eine Fertigstellungspflege sowie eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919. Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 3 „Südost-deutsches Hügel- und Bergland“ zulässig sind. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass es vordergründig der Bebauungsplan aufstellenden Behörde obliegt, die Umsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu kontrollieren, zu vollziehen und zu überwachen (§ 4c BauGB).

Die Anpflanzungsfestsetzung sichert, dass nicht alle Freiflächen durch konkurrierende Nutzungen (Stellplätze, Müllstandflächen etc.) überbaut werden, sondern das Grundstück über ein Mindestmaß an Bepflanzung verfügt. Auf diese Weise wird eine gewisse Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht. Bäume / Gehölze bereichern die Freiflächen ästhetisch, mindern durch Schattenwurf und Verdunstung die Aufheizung, wirken als Luftreiniger, speichern Kohlenstoffdioxid und bieten Lebensraum und Nahrungsangebot für zahlreiche Lebewesen.

Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der festgesetzte Baumstandort im Nordwesten der Änderungsfläche (Esche) ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dach, Fassadengestaltung, Einfriedung etc.) der baulichen Anlagen sind nur wenige Festsetzungen vorgesehen, um den künftigen Bauherren größtmögliche Freiheiten zu lassen.

Die Dachfläche des Hauptgebäudes ist als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Die Dächer des Hauptgebäudes ist in den Farbtönen schiefergrau, anthrazitfarben, dunkelgrau, altgrau oder schwarz zu gestalten.

Glänzende, reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind auszuschließen (ausgenommen Solar- und Photovoltaikablagen). Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen.

Grelle, auffallende Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.

6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgungsanlagen der 1. Änderung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich gewährleistet werden. Eine Neuverlegung von Leitungen ist erforderlich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung koordiniert. Die angefragten Stellungnahmen zur 3. Änderung wurden gesichtet und im Folgenden berücksichtigt.

Trinkwasser

Die Versorgung Teils des Flurstücks 80/29 mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage möglich. Der Trinkwasseranschluss erfolgt von der Versorgungsleitung 125*11,4 PE 80 in der Kunzgutstraße aus. Da sich die zukünftige Hausanschlussleitung in privaten Flurstücken befindet, ist die Zustimmung des bzw. der Grundstückseigentümer erforderlich. Eine Sicherung im Grundbuch wird empfohlen.

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer müssen beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche TW-Versorgung stellen.

Löschwasser

Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes leitet sich aus dem „DVGW-Arbeitsblatt W 405“ (Stand 02.2008) ab. Maßgeblich hierfür sind die bauliche Nutzung (entsprechend § 17 der BauNVO) sowie die Gefahr der Brandausbreitung (abhängig von der überwiegenden Bauart der Objekte). Daraus ergibt sich in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt zur Sicherung des Grundschutzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig.

Im Bereich des Zeisigweges existiert eine Zisterne mit Saugstelle mit einem Volumen von über 150 m³, so dass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Zusätzlich kann Löschwasser mit einer Teilmenge von 30 m³/h in einem Umkreis von 300 m vom vorhandenen Oberflurhydranten vor der Dittersdorfer Straße 45 bereitgestellt werden. Eine garantierte Rückhaltung der Menge in den Trinkwasserspeichern ist nicht gewährleistet. Durch Änderung des Versorgungszustandes können sich Änderungen für die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ergeben.

Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Weiterhin sind auch Leiterstellflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr mit vorzusehen.

Abwasser

Eine breitflächige Versickerung in den Untergrund ist insbesondere aufgrund der bestehenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nur sehr gering gegeben.

Die Anbindung der Regenwasserkanalisation aus dem Erschließungsgebiet soll - nach Regenrückhaltung je Bauparzelle gedrosselt auf die Kanalisation des Zweckverbandes kommunale Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung ZWA erfolgen. Die ordnungsgemäße Abwasserableitung (Schmutz- und Regenwasser) vom Baugrundstück in die vorhandene öffentliche Abwasseranlagen ist grundsätzlich gegeben.

Ein Anschluss Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) kann auf die Trennkanalisation im Verkehrsraum Am Südhang erfolgen. Mit dieser Variante kann die Entwässerung im Freigefälle gesichert werden. Die privatrechtlich notwendige Sicherung der Trassen für die Anschlussleitungen/ Grundstücksentwässerungsleitungen sind rechtzeitig erreichen und nachzuweisen.

Gemäß Stellungnahme des ZWA Zweckverbandes "Kommunale Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland" Hainichen ist alternativ eine Erschließung des Abwassers über die vorhandenen Systeme im Verkehrsraum Kunzgutstraße machbar, bringt aber einen erheblich größeren Aufwand an Straßenbauarbeiten mit. Die Abwasserdruckleitung und der Regenwasserkanal wären auf ca. 40 m im Verkehrsraum Kunzgutstraße bis zum Grundstück zu erweitern. Die Lasten dieser Arbeiten sind durch den Erschließungsträger/ Bauherrn komplett zu tragen. Des Weiteren wird für die Schmutzwasserentsorgung die Herstellung und der Betrieb eines Abwasserhauspumpwerkes mit Druckleitung/ Systemvorgabe ZWA dauerhaft notwendig.

Elektroenergieversorgung

Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG (eins). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Erschließung des Vorhabens ist die Leistung frühzeitig zu beantragen. Das Niederspannungsnetz muss entsprechend aus der T5917 „Dittersdorfer Str. 44“ (Standort Dittersdorfer Straße 42b/44) erweitert werden, d.h. Neuverlegung eines Niederspannungskabels aus der o.g. Trafostation mit Querung der Dittersdorfer Str. im Kreuzungsbereich Am Südhang und weiter über die vorhandene Erschließungsstraße Dittersdorfer Str. 43 in Richtung Antragsteller und weiter zu einer neuen Aufspeisung der vorhandenen Freileitung im Bereich Kunzgutstraße / Gartenweg. Vom Kabel erhält die Neubebauung einen neuen Erdkabelhausanschluss.

Gemäß DGUV Vorschrift 3 besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Vor Baubeginn ist die Schachterlaubnis einzuholen. Bei Näherung im Bereich 1,5 m rechts und links von Kabelanlagen und einer Tiefe > 0,3 m ist Handschachtung erforderlich. Die örtliche Einweisung und evtl. erforderliche Ortungen von Kabelanlagen erfolgen durch die Kabelaufsicht der eins.

Überbauungen der Kabelanlagen sind nicht zulässig; dazu zählen auch Überbauungen mittels Bord-, Kanten- oder Begrenzungssteine. Die Überdeckung bestehender Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten. Selbst geringe Bodenregulierungen und Veränderungen in der Nutzung der Bodenoberfläche bedürfen der Zustimmung der eins. Als Mindestabstände bei Kreuzungen und Näherungen gelten:

Kreuzungen	0,3 m
Parallelführungen	0,4 m
Bauwerke	0,5 m

Alle Elektrizitätsanlagen sind unabhängig von in Plänen dargestellten Betriebszuständen als unter Spannung stehend zu betrachten und es ist entsprechende Vorsicht geboten.

Gasversorgung

Im ausgewiesenen Geltungsbereich betreibt inetz keine Anlagen der Gasversorgung. Eine gasseitige Erschließung ist auf Grund der derzeitigen Rahmenbedingungen nicht vorgesehen.

Telekommunikation

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht die Möglichkeit der Erschließung mit Glasfaser durch die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG. Bei Bedarf ist ein Antrag durch den Erschließungsträger unter Angabe der Planunterlagen, Zeitpläne und Kostenträger an eins zu senden.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Abfallentsorgung

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen weist darauf hin, dass eine grundstücksnahe Entsorgung der bestehenden und zukünftigen Wohnobjekte nur erfolgen kann, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und wenn die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Die Straßen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlage oder zu geringe Fahrbahnbreite), sollten für die Restmüll-, Sperrmüll- und Wertstoffentsorgung entsprechend dimensionierte Sammelplätze an einer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahrbaren Straße angelegt werden.

6.1. Hinweise zur Planung

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textteil Hinweise für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- schädliche Boden- / Grundwasserveränderungen, Altlasten
- Radonschutz
- Altbergbau
- Baugrunduntersuchung
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG (Denkmalschutz)
- Kampfmittel
- Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen (Immissionsschutz)
- Klimaschutz
- empfohlene Arten für die Bepflanzungen
- Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich.

Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Eine Beeinträchtigung der Denkmalschutzobjekte ist auszuschließen.

Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bodenprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Wochen nach dem Abschluss sind Bewertungstabellen wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Sollten im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sein, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138-1 verwiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte standortkonkret durch geeignete Sickertests auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Karten und GIS-Daten“ „interaktive Karten“ „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden.

Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage per Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu stellen. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ zur Verfügung.

Frosteinwirkungszone

Sofern die Zufahrts- / Erschließungsstraße nach RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln von 2012) errichtet werden soll, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen (siehe auch Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszone in Deutschland, M. 1 : 750.000).

Bergbau, Hohlraumgebiete

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes ist das Bauvorhaben in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclasschacht 13 in 09599 Freiberg sowie „Erzgebirgsnordrand“ (Feldnummer 1691) der Tri-Star Pty Ltd., 123 EAGLE ST L-35 BRISBANE CITY QLD 4000 AU, AUSTRALIA zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind hiervon nicht zu erwarten.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen dem LfULG auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

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/m³ (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 führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Die Vorhabenfläche liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

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/m³ überschreitet. Die Gemeinde Amtsberg liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. In diesen Gebieten gelten neue Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass das Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.

Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Auch verpflichtet das Strahlenschutzgesetz die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m^3 festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 -Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden. Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen informiert das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz in Dresden Pillnitz.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen, Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle in Chemnitz zur Verfügung.

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 31.03.2009 sofort die nächstgelegene Ortspolizei bzw. Polizeidienststelle zu informieren.

7. Flächenbilanz

Bruttofläche Plangebiet I gesamt:	856 m ²
Dorfgebiet MD	632 m ²
- max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,6)	379 m ²
Verkehrsfläche (Bestand)	128 m ²
Grünflächen, Hecke	96 m ²

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

Amtsberg, den 16.02.2026

Krause
Bürgermeister

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

BEBAUUNGSPLAN „SÜDHANG“ DER GEMEINDE AMTSBERG (Änderung 2018):
W + P Ingenieurbüro, Chemnitz

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 DER GEMEINDE AMTSBERG MIT LANDSCHAFTS-
PFLEGERISCHEM BEGLEITPLAN (2017): W + P Ingenieurbüro, Chemnitz

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2024): Regionalplan Region
Chemnitz

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: iDA;
Bodenfunktionskarte, hydrogeologische Karte

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL),
Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von
Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungs-
plan Sachsen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geo-
portal Sachsenatlas