

Große Kreisstadt Sebnitz  
Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge



2. Änderung Vorzeitiger Bebauungsplan  
„Eigenheimstandort Ottendorf “  
im Ortsteil Ottendorf

**BEGRÜNDUNG**

**TEIL C  
ENTWURF**

Projekt: 2008  
vom 25.04.2022

## 1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die große Kreisstadt Sebnitz hat am 14.10.2020 mit Beschluss-Nr. STR/2020/85 die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens zum B-Plan "Eigenheimstandort Ottendorf" beschlossen. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2010, Begründung zuletzt geändert am 06.10.2010 wurde mit Bescheid vom 01.12.2010, Az.: 351/621.4-200.040-01.1, durch das Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.

Das Grundstück wurde durch die ehemalige Gemeinde Kirnitzschtal erworben, die Erschließung aber bisher nicht umgesetzt.

Mit der aktuellen Planänderung soll an der Sebnitzer Straße die Bebaubarkeit flexibler gestaltet werden.

Durch die große Kreisstadt Sebnitz wurde eine neue Vermessung beauftragt, die als Grundlage der Planänderung dient.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, es erfolgt lediglich eine Neugliederung innerhalb des Plangebietes.

Das Verfahren der Planänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Damit sind ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich.

## 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die große Kreisstadt Sebnitz besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund handelt es sich hier immer noch um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Das Gebiet gliedert sich in die ländliche Umgebung gemischte Nutzung des Ortsteiles Ottendorf ein. Es liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage.

## 3. VORGESEHENE ÄNDERUNGEN

Die einfache Änderung bezieht sich auf folgende Punkte:

### Planzeichnung

1. Zusammenlegung der Baufelder um höhere Flexibilität zu erreichen
2. Präzisierung der Verkehrsfläche des Wiesenweges mit einer Breite von 4,0 m nach Vermessung und Anpassung an die aktuelle Situation. Überprüfung der Flächeninanspruchnahme
3. Wegfall der verkehrsberuhigten Fläche im Süden

Der Leitungsbestand wurde noch mal aktuell bei den Medienträgern abgefragt und entsprechend deren Zuarbeiten angepasst.

## **4. ERSCHLIEßUNG**

### **4.1 VERKEHR**

#### **4.1.2 FLIEßENDER VERKEHR**

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Sebnitzer Straße.

Die Straßenverkehrsfläche (Wiesenweg) dient als Hauptzufahrt zum Plangebiet. Weiterführende Stichstraßen mit Wendemöglichkeit für PKW innerhalb des Plangebietes sind als 'Verkehrsberuhigter Bereich' entsprechend dieser Funktion als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (Zeichen 325/326 StVO) vorgesehen.

#### **4.1.2 RUHENDER VERKEHR**

Die für die jeweiligen Bauvorhaben erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in der Regel auf dem Baugrundstück anzuordnen. Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Öffentliche Stellflächen stehen unmittelbar nördlich des Baugebietes auf dem Flurstück 357/9 zur Verfügung.

#### **4.1.3 FUß- UND RADVERKEHR**

Für den Radverkehr sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Das Straßen- und Wegenetz ist gefahrlos benutzbar.

Entlang der Sebnitzer Straße wird ein von der Fahrbahn abgetrennter Fußweg planerisch vorgesehen.

Im Bereich der Sebnitzer Straße verlaufen die Wanderwege gelber Punkt und grüner Strich.

#### **4.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Busverbindung Sebnitz - Hinterhermsdorf mit der Haltestelle Ottendorf Gasthaus angebunden.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

#### **4.2.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz.

Das Plangebiet wird durch 2 Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes gequert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Umverlegung der Trinkwasserleitung einschließlich des dazugehörigen Steuerungskabels zu planen und mit dem Zweckverband abzustimmen. Die mengen- und druckmäßige Versorgung des Plangebietes ist aus dem öffentlichen Netz möglich.

#### **4.2.2 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird durch das Trinkwassernetz gewährleistet.

### 4.2.3 **Abwasserentsorgung**

#### Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserzweckverband Sebnitz. Der Anschluss an den Ortssammler und somit die Kläranlage in Sebnitz ist zum einen über den Kanal im Wiesenweg möglich.

Dazu befindet sich im südlichen Bereich der Wohnbaufläche ein Leitungsrecht.

Zum anderen besteht für den südlichen Teil die Option der Anschlussmöglichkeit in Richtung Ortslage (Gemeindefläche Flurstück Nr. 12 – Feuerwehr).

#### Regenwasser

Zur Minimierung der Nachteile für die Grundwasserneubildung sollten möglichst viele Flächen unversiegelt bleiben. Das von Dachflächen und teilversiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser sollte auf den Grundstücken versickert werden.

Zur Absicherung einer schadlosen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser wurde durch IFG Bautzen im September 2021 eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Im Plangebiet sind versickerungsfähige Schichten von mehr als 1 m Stärke anzutreffen.

### 4.2.4 **Energieversorgung**

Der Anschluss des Planungsgebietes kann durch das Versorgungsunternehmen SachsenNetze gesichert werden und erfolgt über die vorhandenen Energieleitungen des Ortes, ausgehend von der Trafostation westlich des Feuerwehrobjektes, ca. 20 m südlich des Plangebietes.

Im Plangebiet befinden sich 2 Starkstromkabel des Energieversorgungsunternehmens (siehe Planeintrag). Zu den vorhandenen Kabeln ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Da dies aufgrund einer optimalen Bebauung des Gebietes nur teilweise möglich ist, sind die Kabel in den öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum (Leitungsrecht siehe Planeintrag) umzuverlegen.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten:

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

- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 1,0 m an allen Seiten
- Ausnahme Ust. bis 2 m Höhe 0,5 m an öffnungslosen Seiten

Können die Abstände nicht eingehalten werden ist zwingend eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.

In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

Umverlegungen von Versorgungsanlagen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

#### 4.2.5 Gasversorgung

Eine leitungsgebundene Gasversorgung dieses Gebietes besteht nicht. Der Einsatz von Flüssiggas, auch als Gemeinschaftsanlage ist möglich.

Oberirdische Gastanks sind - soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind - ausgeschlossen, um das dörfliche Bild nicht zu stören.

#### 4.2.6 Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet befinden sich keine Kabel der Deutschen Telekom. Am Wiesenweg ist eine Freileitung vorhanden.

Einer Verkabelung im Wiesenweg ist im Rahmen dieser Planung der Vorzug zu geben.

#### 4.2.7 Müllentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

#### 4.2.8 Wertstofffassung

Für die Wertstofffassung werden die Container im Ort genutzt.

#### 4.3 Baugrundverhältnisse

Gemäß den Aussagen des Baugrundgutachtens von IFG stehen im oberflächennahen Untergrund durchschnittlich 26 cm **Mutterboden an**.

Im Bereich des ehemaligen Feldweges finden sich *Auffüllungen* mit mineralischen Fremdbestandteilen (Ziegelreste <10%).

Die Baugrundschrift 3 „**Lösslehm / Verwitterungslehm**“ wurde nur in den nördlichen Aufschlüssen BP 01...BP 03 erbohrt. Er steht in Form von feinsandigem Schluff (UL) in meist steifer, teils halbfester Konsistenz und relativ geringen Mächtigkeiten von 15...40 cm an. Lokal ist Verwitterungslehm (UL) anzutreffen, welcher aus grushaltigem Schluff besteht und ebenfalls nur in geringen Mächtigkeiten von ~ 20 cm erkundet wurde. Da beide Lehmböden vergleichbare geotechnische Eigenschaften besitzen, werden diese zu Schicht 3 zusammengefasst. Innerhalb des Verwitterungslehms können vereinzelt Steine und Blöcke auftreten. Schicht 3 gilt als bindiger Boden und ist gemäß DIN 18196 als leichtplastischer Schluff (UL) mit feinsandigen / sandigen Beimengungen zu klassifizieren. Charakteristisch für derartige Böden ist die starke Wasserempfindlichkeit. Das heißt, bei Wasserzutritt (z. B. Niederschlag) und mechanischer Beanspruchung können diese Böden rasch aufweichen und für Bauzwecke unbrauchbar werden. Schicht 3 gilt außerdem als mäßig tragfähig, schlecht verdichtbar, stark frost- und setzungsempfindlich. Sie ist als schwach durchlässig und daher als ungeeignet für Versickerungszwecke zu bewerten.

#### **Baugrundschrift 4: Granodiorit-Zersatz**

Typischerweise folgt am Standort unter den Lehmböden bzw. den Auffüllungen bereits der Verwitterungshorizont des Grundgebirges. Schicht 4 reicht bis in die Erkundungsendteufen von 1,8...3,0 m und bildet am Standort die dominierende Baugrundschrift. Das vollständig zu Lockergestein zersetzte granitische Material besteht meist aus schluffigem, feinkiebigem Sandboden (SU, GU, Zv), wobei auch stark schluffige Ausprägungen auftreten können.

Innerhalb der Schicht 4 ist mit einem erhöhten Stein- und Blockanteil zu rechnen. Ihre Lagerungsdichte nimmt mit der Tiefe von mitteldicht zu sehr dicht zu. Der Granodiorit-Zersatz kommt für Versickerungszwecke in Frage, weist jedoch auf Grund des wechselnden Feinkornanteils eine örtlich unterschiedliche Wasserdurchlässigkeit auf. Ungünstig können sich zudem enthaltene stauende Schlufflagen oder zu geringe Mächtigkeiten auswirken. Schicht 4 gilt außerdem als gut verdichtbar, neigt jedoch bei starker mechanischer Einwirkung zur Kornzertrümmerung, wodurch sich die geotechnischen Eigenschaften des Materials verschlechtern. Der anstehende Granodiorit-Zersatz gilt als sehr gut tragfähig sowie wenig setzungsempfindlich.

#### **Baugrundschrift 5: Festgestein, Fels (Granodiorit)**

Schicht 5 kann mit dem eingesetzten Bohrverfahren nicht aufgeschlossen werden. Im Niveau der erreichten Erkundungstiefen, bei durchschnittlich 2,6 m u GOK, ist der Übergang zu Schicht 5 (Fels, entfestigt-unverwittert, Zv, Z) zu erwarten. Schicht 5 stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar und ist als ungeeignet für Versickerungszwecke zu bewerten. Das Festgestein besitzt in Abhängigkeit vom Verwitterungsgrad eine sehr hohe Tragfähigkeit und ist kaum setzungsempfindlich. <sup>1</sup> siehe Anlage 1

---

<sup>1</sup> Baugrunduntersuchung IFG Projekt Nr.: I-148-09-21

---

## 5. STATISTIK / FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	5.705	83,2
Verkehrsfläche	600	8,8
Verkehrsfläche besondere Zweckbest.	545	8,0
Gesamtfläche	6.850	100,0

---

#### 4. VERFAHRENSVERMERK DER B-PLANÄNDERUNG

---

	<b>Datum</b>
– Beschluss über die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens zum B-Plan „Eigenheimstandort Ottendorf“	14.10.20
– Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Neuen Grenzblatt Nr. 42 vom	23.10.20
– Beschluss zur Feststellung des Entwurfs im Stadtrat, Beschluss STR/.../ vom	
– Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Neuen Grenzblatt	
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	
bis	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger und Satzungsbeschluss	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Kretzschmar  
Amtsverweser