

Gemeinde Trebendorf (Trjebin)

Landkreis Görlitz

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „PFLASTER- UND TIEFBAU TIERGARTENSTRAßE“

**Kommune:**

Gemeinde Trebendorf  
Friedensstraße 83  
02959 Schleife

**Entwurf zur Anhörung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
sowie der Bürger nach § 3 Abs. 2  
BauGB**

**bearbeitet durch:**

Richter + Kaup  
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten  
Berliner Straße 21  
02826 Görlitz

Görlitz, den 16.06.2026

# BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „PFLASTER- UND TIEFBAU TIERGARTENSTRAßE“ DER GEMEINDE TREBENDORF

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>                                                  | <b>4</b>  |
| 1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....                                        | 4         |
| 1.2 STANDORT DES PLANGEBIETES .....                                                 | 4         |
| 1.3 STANDORTGEBUNDENHEIT / ALTERNATIVENPRÜFUNG .....                                | 6         |
| 1.4 RECHTSGRUNDLAGEN.....                                                           | 9         |
| 1.5 VERFAHRENSABLAUF.....                                                           | 10        |
| <b>2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH .....</b>            | <b>11</b> |
| 2.1 ENTWICKLUNGEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....                                  | 12        |
| 2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....                                                   | 13        |
| 2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE.....                                 | 16        |
| 2.4 SONSTIGE, BESTEHENDE RECHTE IM PLANGEBIET .....                                 | 17        |
| <b>3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG .....</b> | <b>19</b> |
| 3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET.....                                           | 19        |
| 3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....                        | 20        |
| 3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....                                        | 21        |
| 3.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                               | 21        |
| 3.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                                | 22        |
| 3.3.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....                     | 23        |
| 3.3.4 STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS .....                            | 24        |
| 3.3.5 VERKEHRSFLÄCHEN.....                                                          | 24        |
| 3.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....                                        | 24        |
| 3.4.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....                                    | 24        |
| 3.4.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE .....                                              | 24        |
| 3.4.3 EINFRIEDUNGEN.....                                                            | 25        |
| 3.4.4 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE .....                                           | 25        |
| 3.4.5 GELÄNDEGESTALTUNG.....                                                        | 25        |
| <b>4. UMWELTSITUATION .....</b>                                                     | <b>25</b> |
| 4.1 UMWELTBERICHT .....                                                             | 25        |
| 4.2 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....                                        | 25        |
| 4.3 WASSERRECHTLICHE BELANGE.....                                                   | 27        |
| 4.4 BODEN UND ALTLASTEN .....                                                       | 28        |
| 4.5 NATURSCHUTZ.....                                                                | 29        |
| 4.6 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ .....                                             | 29        |
| 4.7 KAMPFMITTEL .....                                                               | 30        |
| 4.8 RADONSCHUTZ .....                                                               | 30        |
| 4.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....                                             | 31        |

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. ERSCHLIEßUNG .....</b>                        | <b>33</b> |
| 5.1 VERKEHR .....                                   | 33        |
| 5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN .....               | 34        |
| <b>6. FLÄCHENBILANZ .....</b>                       | <b>34</b> |
| <b>7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG .....</b>                | <b>35</b> |
| <b>8. GENEHMIGUNGEN / ZUSTIMMUNGEN .....</b>        | <b>35</b> |
| <b>9. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE .....</b> | <b>35</b> |

## ANLAGENVERZEICHNIS

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| <b>ANLAGE 1</b> | <b>VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN</b>             |
| <b>ANLAGE 2</b> | <b>SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE (STAND 28.05.2026)</b> |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Abbildung 1: Lage des Projektgebietes, .....</i>                                                           | <i>5</i>  |
| <i>Abbildung 2: Ausschnitt Gemeinde Trebendorf - FNP VG Schleife (Genehmigungsfassung 23.05.2024) .....</i>   | <i>6</i>  |
| <i>Abbildung 3: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss .....</i>                                           | <i>11</i> |
| <i>Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Schleife (Genehmigungsfassung 23.05.2024) .....</i> | <i>12</i> |
| <i>Abbildung 5: Übersichtskarte aus der Stellungnahme der Lausitz Energie Bergbau AG vom 12.11.2025 .....</i> | <i>18</i> |
| <i>Abbildung 6: aktuelle Nutzungen innerhalb Projektgebietes, .....</i>                                       | <i>19</i> |
| <i>Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 11.06.2026) .....</i>                                  | <i>20</i> |

Grundlage der Begründung bildet der Text aus dem Vorentwurf zum Vorhaben in der Fassung vom 26.09.2025. Die Textpassagen im Entwurf, welche aus den SN zur frühz. Beteiligung sowie Angaben durch den Vorhabenträger resultieren, sind „blau“ markiert.

# BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „PFLASTER- UND TIEFBAU TIERGARTENSTRAßE“ DER GEMEINDE TREBENDORF

## 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht des Vorhabenträgers auf den Flächen den Betriebs-sitz seiner Pflaster- und Tiefbaufirma zu errichten. Dazu möchte er einen Bürocontainer aufstellen und ein Schleppdach zur Unterstellung seiner Firmenfahrzeuge (LKW, Radlader, Bagger ...) errichten. Im rückwärtigen Bereich soll ein Lagerplatz für Schüttgüter und Baumaterialien entstehen. Zudem soll die Errichtung eines Wohnhauses mit Carport/ Schuppen für den Vorhabenträger (Betriebsinhaber) ermöglicht werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Der Gemeinderat der Gemeinde Trebendorf beschloss in seiner Sitzung am 03.09.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflaster- und Tiefbau Tiergartenstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB.

### 1.2 Standort des Plangebietes

Das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.965 m<sup>2</sup> und befindet sich westlich des Ortskerns von Trebendorf.

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke der Gemarkung Trebendorf Flur 3 ein:

- Flurstück 181/3 und Teile des Flurstücks 182 Gemarkung Trebendorf Flur 3

Die Ortschaft befindet sich nordöstlich des Tagebaus Nochten, in welchem aktuell noch Braunkohle abgebaut wird. Ebenfalls nordöstlich in einem Abstand von ca. 350 m verläuft die Bahnlinie Görlitz – Cottbus am Plangebiet vorbei.



Abbildung 1: Lage des Projektgebietes, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de>

### 1.3 Standortgebundenheit / Alternativenprüfung

Die Gemeinde Trebendorf ist durch ihre Lage besonders betroffen und geprägt vom angrenzenden Tagebau (siehe Abb. 2). Die Umsiedlung von Trebendorf ist abgeschlossen. Nach der erfolgten Umsiedlung des OT Mühlrose und Umwidmung (seit 31.12.2024) gehört Mühlrose zur Gemeinde Schleife. Somit verbleiben Trebendorf im Planungshorizont des FNPs nur 30% seiner ursprünglichen Fläche. Daher gilt für Trebendorf das oberste Ziel diesen Bestand zu schützen und zu erhalten.



Abbildung 2: Ausschnitt Gemeinde Trebendorf - FNP VG Schleife (Genehmigungsfassung 23.05.2024)

Große Teile von Trebendorf bleiben trotz direkter Nähe zum Tagebau erhalten. Die Ortslage ist bauplanungsrechtlich fast vollständig durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert. Die Bebauungspläne erstrecken sich nördlich der Kreisstraße (K8476) von Weißwasser/O.L. nach Schleife. Die derzeitige Nutzung entspricht überwiegend dem typischen Charakter für dörfliche Wohngebiete i. S. v. § 5a BauNVO sowie für Dorfgebiete (MD) i. S. v. § 5 BauNVO. Die Dorfgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht störenden Gewerbebetrieben.

Gewerbeflächen bzw. andere versiegelte Flächen innerhalb der Gemeinde gibt es nicht. Im FNP ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Bei dieser handelt es sich um eine Teilfläche des aktuellen Vorhabenstandortes. Die Abgrenzung erfolgte aus dem Luftbild, aufgrund der Nutzung als Lagerplatz (teilversiegelt).

Durch das aktuelle Vorhaben ist nach dem Eingriff eine Fläche (Gebäude, baul. Anlagen, Lagerplatz) von 3.688 m<sup>2</sup> versiegelt/ teilversiegelt. Davon sind im Vorfeld bereits ca. 1.947 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. teilversiegelt (Weg, Gebäude, Lagerplatz). Somit findet eine Neuversiegelung (voll- und teil Versiegelung) auf ca. 1.741 m<sup>2</sup> statt. Die schon teilweise vorhandene Lagerfläche im Südwesten wird nach Aussage des Kreisforstamtes des Landkreises Görlitz teilweise bereits seit 2022 ohne Waldumwandlungsgenehmigung zu Lagerzwecken genutzt. Da es sich ursprünglich um eine Waldfläche nach § 2 SächsWaldG handelte, ist auch diese vollständig als Waldumwandlungsfläche in die Bilanz einzubeziehen (ca. 2.300 m<sup>2</sup>). Somit ist schon über die Hälfte der In Anspruch

genommenen Waldfläche abgeholzt. Diese und die zusätzlich beanspruchte Waldfläche, welche physisch erhalten bleibt „nur“ den Status Wald nach Sächsischem Waldgesetz, aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes verliert, wird entsprechend wieder an anderer Stelle, innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Schleife, aufgeforstet.

Wie schon benannt gibt es in der Gemeinde Trebendorf keine anderen schon versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen. Daher wäre eine komplette Neuversiegelung auf ca. 3.688 m<sup>2</sup> notwendig. Dies würde mit im BauGB benannten sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht konform gehen, wonach insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Mögliche andere innerörtliche Flächen stehen nicht zur Verfügung. Gründe dafür sind:

- Trebendorf ist nur noch ein Drittel so groß wie vor der Inanspruchnahme durch den Bergbau,
- spätere rekultivierte Bergbauflächen gehen wieder an die Gemeinde zurück werden aber nach Bergrecht hergestellt (Abschlussbetriebsplan)
- weitere Restriktionen durch Schutzgebiete (NSG; LSG und FFH)
- Große Teile der Gemeindefläche, nördlich der Kreisstraße K 8476, sind über Bebauungspläne für die Umsiedlung gesichert
- Die wenigen Landwirtschaftsflächen sollten erhalten bleiben – Existenzsicherung der Landwirtschaftsbetriebe
- Die Fläche wurde nach Schließung als Hort Ende der 90iger Jahre, als Grün- sowie Lagerfläche genutzt, es ist eine innerörtliche Fläche welche schon immer einer Nutzung unterlag (in unterschiedlicher Form),

Mit der Fortschreibung des Braunkohlenplanes Tagebau Nochten 2014 wurde der raumplanerische Rahmen für die bergrechtliche Betriebsplanung und die Gemeindeentwicklung abgesteckt, um über den verbindlichen Abbau hinaus den durch das Vorranggebiet gesicherten Teil der Lagerstätte auszukohlen und im Plangebiet insgesamt die verschiedenen Raumnutzungen zu ordnen.

Der mit dem Braunkohlenplan von 1994 verbindliche Abbau soll unverändert als Abbauggebiet 1 weitergeführt werden. Die bislang als Vorranggebiet Braunkohlengewinnung gesicherten Teile der Lagerstätte werden durch die Ausweisung einer Abbaugrenze und Sicherheitslinie zum Abbauggebiet 2 ausgeformt.

Mit der Inanspruchnahme des Vorranggebietes ist eine tiefgreifende Veränderung der Siedlungsstruktur im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schleife verbunden. Mit der Erweiterung des Abbauggebietes war vorgesehen, die Orte Mühlrose, Mulkwitz, Rohne und die südlichen Teile von Schleife mit insgesamt ca. 1.640 Einwohnern umzusiedeln, außerdem sollten das Gewässer Struga sowie die Ortsverbindungsstraße Trebendorf–Schleife–Neustadt/Spree verlegt werden.

In der Fortschreibung des Braunkohlenplanes für den Tagebau Nochten 2014 sind sowohl zeichnerische als auch textliche Festlegungen getroffen worden. Unter dem Punkt Siedlungsentwicklung lautet eine textliche Festlegung: (Punkt 4.4 Siedlungsentwicklung)

*„Ziel Z12: Die mit der Inanspruchnahme des Abbauggebietes 2 verbundenen Umsiedlungen sind für die betroffenen Menschen sozialverträglich zu gestalten. Im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind aus den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für potenzielle Umsiedlungsstandorte frühzeitig bedarfsgerecht Baugebiete darzustellen bzw. festzusetzen, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Sobald der umsiedlungsbedingte Bedarf an Bauflächen abgedeckt ist, verlieren die nicht in Anspruch genommenen Gebiete ihren Vorrang- bzw. Vorbehaltsstatus.“*

Darüber hinaus wird in der Begründung aufgeführt: *„Von Umsiedlung betroffene Menschen müssen die Chance bekommen, in neuer bzw. gewollter Siedlungsgemeinschaft zusammenzufinden, was den Erhalt der bisherigen Nachbarschaften einschließt, aber auch individuelle Umsiedlungen ggf. außerhalb des Plangebietes auf bauleitplanerisch gesicherten oder zulässigen Flächen erlaubt.“*

gemäß Grundsatz G13 1. Fortschreibung des Braunkohlenplanes 2014, in dem es heißt:

*„Für Einwohner und Gewerbetreibende, welche keine gemeinschaftliche Umsiedlung anstreben, sollen die bauleitplanerischen und erschließungsseitigen Voraussetzungen für die Nutzung von Innenbereichspotenzialen und Arrondierungsflächen im Zusammenhang bereits bebauter und erschlossener Flächen geschaffen werden.“*

Aufgrund veränderter energiepolitischer und -wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erklärte Ende März 2017 der jetzige Tagebau- und Kraftwerksbetreiber, die LEAG, dass zur Versorgung des Kraftwerks Boxberg zusätzlich zu Abbaugebiet 1 nur noch ein Teil des Abbaugebiets 2, das Teilfeld Mühlrose, erforderlich ist. Damit reduzieren sich die Umsiedlungen auf 200 Bewohner von Mühlrose, die o. g. Gewässer- und Straßenverlegungen werden nicht mehr notwendig. Schließlich ergibt sich aus dem verkleinerten Abbau auch eine geänderte Restlochkonfiguration (künftiger Restsee) und Bergbaufolgelandschaft. Nach Prüfung und Abstimmung mit den obersten Landesbehörden für Landesentwicklung sowie Wirtschaft und Energie beschloss der die Verbandsversammlung am 21. Juni 2017 eine Anpassung des Braunkohlenplans durch eine zweite Gesamtfortschreibung.

Mit der erneuten Fortschreibung des Braunkohlenplans Tagebau Nochten wird der raumplanerische Rahmen für die bergrechtliche Betriebsplanung (Teilfeld Mühlrose und rückwärtige Änderung der Bergbaufolgelandschaft) und die Gemeindeentwicklung (Bauleitplanung, Entwicklungskonzeptionen) abgesteckt, um über den verbindlichen Abbau hinaus das Teilfeld Mühlrose auszukohlen und im Plangebiet insgesamt die verschiedenen Raumnutzungen zu ordnen. Dies bringt Klarheit und Rechtssicherheit für Bergbautreibende, Bürger, Unternehmen und Kommunen.

Als Folge des Abbaus wird eine neue Kultur-, Natur- und Erholungslandschaft geschaffen, die sich an den bestehenden Strukturen orientiert und in anderen Bereichen des Tagebaus (z.B. Findlingspark Nochten, Hermannsdorfer See) bereits abzeichnet. Insofern enthält der Braunkohlenplan nicht nur Vorgaben für den Bergbau und die Folgelandschaft, sondern eröffnet eine langfristige Perspektive für die Region insgesamt und ihre Siedlungs-, Landschafts-, Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung.

Im Wesentlichen ergeben sich nach dem jetzigen Stand folgende neue Eckpunkte im Vergleich zum derzeitigen Braunkohlenplan:

- zur Grenze des Abbaugebietes 1 bis Anschluss an das Sonderfeld Mühlrose soll wieder die für die Standsicherheit und den Immissionsschutz relevante Sicherheitslinie eingefügt werden,
- das Sonderfeld Mühlrose soll mit Abbaugrenze und zugehöriger Sicherheitslinie festgelegt werden,
- von den bislang geplanten sozialverträglichen Umsiedlungen ist lediglich die von Mühlrose weiterhin erforderlich,
- die Straßenverbindung Trebendorf–Schleife–Neustadt/Spree wird nicht mehr bergbaulich in Anspruch genommen,
- die Struga muss nicht mehr verlegt werden und
- die Bergbaufolgelandschaft soll der neuen Abbau- und Restlochkonfiguration angepasst werden.

Um einen Entwurf mit Umweltbericht zu erstellen, wurde mit dem Fortschreibungsbeschluss eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angestoßen. Grundlage dafür ist der bestehende Plan, welcher neben der neuen Abbaukonfiguration auf weitere räumliche, sachliche und rechtliche Erfordernisse zu prüfen und weiter zu entwickeln ist. Sobald nach Auswertung der Stellungnahmen Klarheit über die Art der Festlegungen des künftigen Braunkohlenplans besteht, kann der Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping) bestimmt werden. Daran wird sich eine breite Beteiligung der o. g. Träger sowie der Öffentlichkeit anschließen.

Familie Wimmer musste aufgrund der Weiterführung des Tagebau Nochten (Abbaugebiet 1) und auf Grundlage des Umsiedlungsvertrages zwischen der Gemeinde Trebendorf und der Vattenfall Europe Mining AG umsiedeln. Deshalb hat der Vorhabenträger den sogenannten Umsiedlerstatus und ist als Gewerbetreibender im Zuge einer sozialverträglichen Umsiedlung in der Gemeinde Trebendorf besonders zu unterstützen.

Seit dem Jahr 2001 verzeichnet die Gemeinde Trebendorf einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung, die letztendlich seit dem Jahr 2000 um 33,6 % zurückging bis 2022 (762 Einwohner). Wie in der Gemeinde Schleife ist der Hauptgrund die hohe Anzahl an Fortzügen.

Um diesen ein wenig entgegenzuwirken unterstützt die Gemeinde Trebendorf den Vorhabenträger bei der Umsetzung seines Vorhabens.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), [das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\) geändert worden ist](#),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist,
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetzes vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

## 1.5 Verfahrensablauf

| Datum                    | Verfahrensschritt                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03.09.2025               | Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)                                                                                                       |
| 24.09.2025               | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt                                                                                                                  |
| 10.10.2025<br>22.10.2025 | Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf der Internetseite der Gemeindeverwaltung Schleife bzw. im Amtsblatt                                                |
| 10.10.2025<br>14.11.2025 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslage in der Gemeindeverwaltung Schleife und im Bürgerbeteiligungsportal Sachsen |
| 29.09.2025               | Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB                                                                                                                        |
| __._.2026                | Entwurfs- und Offenlagebeschluss des Gemeinderates Trebendorf                                                                                                            |
| __._.2026<br>__._.2026   | Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeindeverwaltung Schleife                                                     |
| __._.2026                | TÖB-Beteiligung mit Anschreiben                                                                                                                                          |
|                          | Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen der Trägerbeteiligung zur Auslegung des Entwurfes des B- Planes,<br>anschließend Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung       |
|                          | Satzungsbeschluss des Gemeinderates Trebendorf mit ortsüblicher Bekanntmachung<br>Die Satzung ist am __. __. ____ in Kraft getreten.                                     |

Tab. 1: Übersicht der Verfahrensschritte zum Bebauungsplan

## 2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, für den zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Trebendorf beschloss in seiner Sitzung am 03.09.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflaster- und Tiefbau Tiergartenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Planungsziel ist es, das Baurecht für eine seit ca. 10 Jahren als Lagerplatz genutzte Fläche zu schaffen. Hier soll die Errichtung von Gebäuden (Wohngebäude für Betriebsinhaber) bzw. baulichen Anlagen (Bürocontainer, Schleppdach, Carport) sowie die Erweiterung von Lagerflächen ermöglicht werden

Der Beschluss wurde im Amtsblatt am 24.09.2025 bekannt gemacht.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, in Form einer Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet (Bürgerbeteiligungsportal) und zusätzlich eine Einsichtnahme der Unterlagen im Gemeindeamt Schleife fand vom 10.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025 statt. Des Weiteren wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 29.09.2025 eingeleitet.

Mit den aktuellen Planunterlagen wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

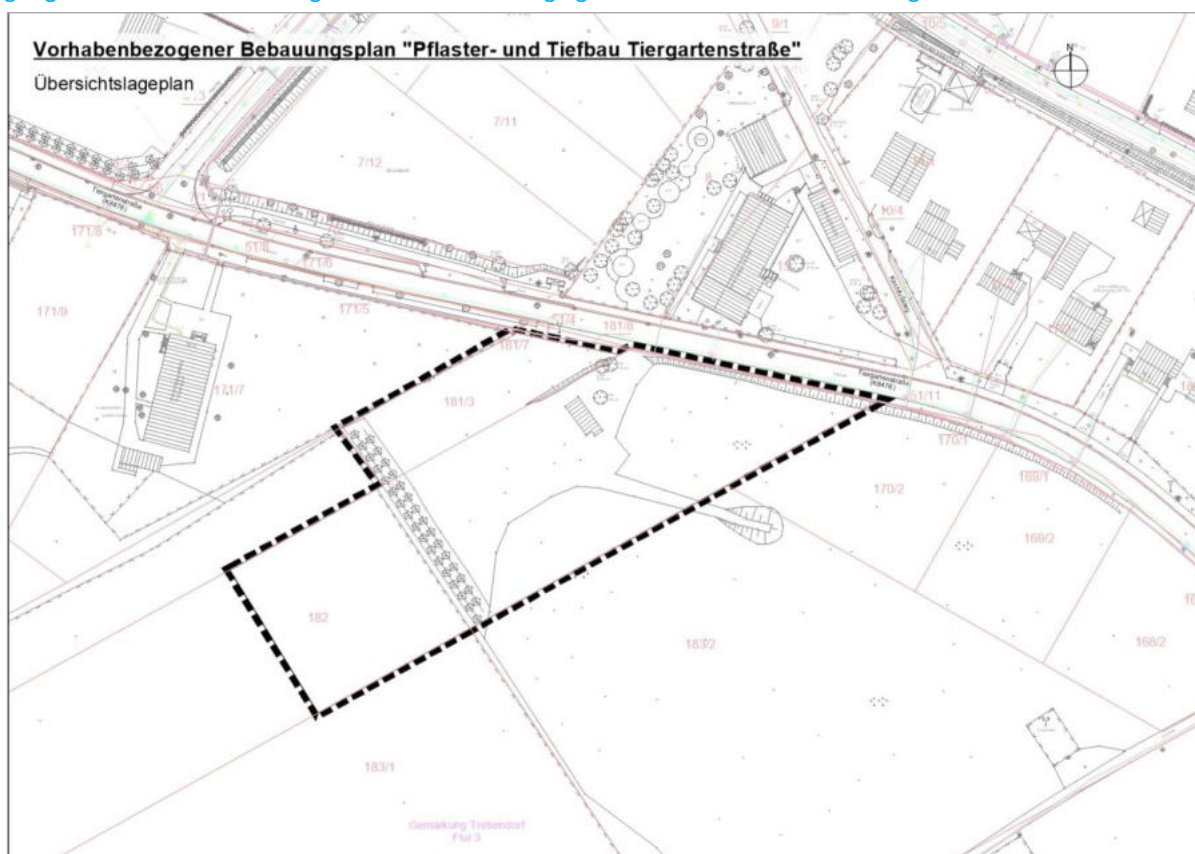


Abbildung 3: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

## 2.1 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im verbindlichen FNP (Abb. 3) der Verwaltungsgemeinschaft Schleife ist der Vorhabenstandort als Fläche für Gewerbe sowie Waldfläche dargestellt.

Ein Großteil der Flächen entspricht den Ausweisungen des FNP als Gewerbe bzw. gewerblich genutzte Flächen (ca. 1.980 m<sup>2</sup>) und Waldfläche (2.120 m<sup>2</sup>). Im Zuge des Bebauungsplans werden aber auch Nutzungen (Gewerbe – Lagerflächen) in einer Gesamtgröße von ca. 2.865 m<sup>2</sup> ausgewiesen welche derzeit als Waldflächen im FNP dargestellt sind.

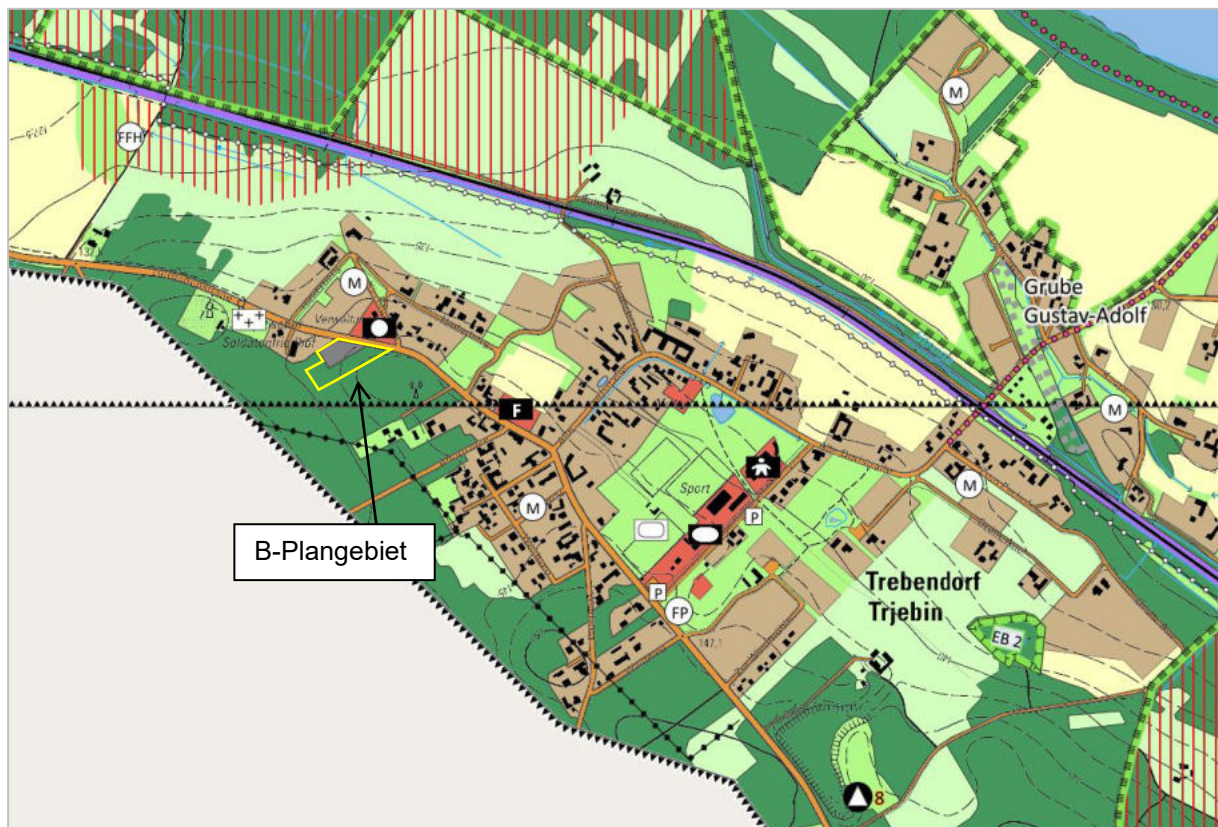


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Schleife (Genehmigungsfassung 23.05.2024)

Der Flächennutzungsplan stellt einen Rahmenplan dar, welcher die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen darstellt (§ 5 Abs. 1). Das Gesetz bezeichnet die Bindung der Bebauungspläne mit entwickeln. Das Entwicklungsgebot stellt sicher, dass die einzelne Bebauungsplanung auf die gesamträumliche Planungskonzeption der Gemeinde ausgerichtet ist. Der Rechtsbegriff „entwickeln“ lässt es nicht nur zu, das grobe Raster des Flächennutzungsplans mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Er gestattet sogar, in einem gewissen, noch näher abzugrenzenden Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, und zwar von den gegenständlichen Darstellungen des FNP's, etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), wie auch von den im FNP dargestellten räumlichen Grenzen.

Die Entwicklung von Waldflächen (ca. 4.100 m<sup>2</sup>) zu einer gewerblich genutzten Fläche – Lagerplatz (2.913 m<sup>2</sup>) und von Grünflächen, Wege, Vorhaben - Wohnhaus für Betriebsinhaber in einer Größenordnung von 1.855 m<sup>2</sup> ist entsprechend des Beschlusses vom Bundesverwaltungsgericht (vgl. BVerwG Beschluss v. 26.02.1999 – 4 CN 6/98) zulässig. Entscheidend ist dabei die Größe, der durch den Bebauungsplan beanspruchten Fläche im Verhältnis zum Gemeindegebiet bzw. des Ortsteiles in dem das Plangebiet liegt, um noch von einem „entwickeln“ zu sprechen.

Das Verhältnis zwischen der gesamten Fläche des Bebauungsplanes (ca. 6.965 m<sup>2</sup>) mit den zu ändernden Waldflächen (4.100 m<sup>2</sup>) bezogen auf die Waldflächen der Gemeinde Trebendorf, welche im FNP mit 2.190 ha angegeben sind, ist minimal und somit vernachlässigbar.

### **Auszug aus dem FNP zu den Entwicklungszielen der Gemeinde Trebendorf**

Trebendorf ist durch seine Lage besonders betroffen und geprägt vom angrenzenden Tagebau. Die Umsiedlung von Trebendorf ist abgeschlossen. Ebenso wurde die Umsiedlung vom Ortsteil Mühlrose nach Schleife vollzogen (31.12.2024).

Trebendorf verbleiben im Planungshorizont des FNP's nur 30% seiner ursprünglichen Fläche. Daher gilt für Trebendorf das oberste Ziel diesen Bestand zu schützen und zu erhalten.

Entwicklungsziele des Hauptortes Trebendorf

- Erhalt und Belebung der neuen Ortsmitte Trebendorfs mit dem Sport- und Vereinshaus, der Kindertagesstätte und dem (Hans)-Schusterhof
- Erhalt und Pflege der qualitätsvollen Wohn- und Lebensverhältnisse für alle Trebendorfer Bürger
- Fokus auf Umsetzung der Bebauungspläne; keine weitere Siedlungserweiterung möglich
- Stärkung der sozialen Beziehungen nach Schleife, insbesondere zum neuen Ansiedlungsstandort Mühlrose
- Ausblick: als Anrainer am Halbendorfer See möchte die Gemeinde Trebendorf zukünftig stärker die Möglichkeiten zur Mitwirkung der touristischen Entwicklung nutzen

## **2.2 Übergeordnete Planungen**

### **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Mit dem in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 wurden landesplanerische Vorgaben zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen vorgegeben. Die Rahmenbedingungen hierzu haben sich seit der letzten Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes im Jahr 2003 auf internationaler und nationaler Ebene, aber auch die teils räumlichen Herausforderungen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen selbst, weiter verändert, da aufgrund der Erweiterung der Europäischen Union Sachsen nun in der Mitte Europas liegt.

Im Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet dem ländlichen Raum zugeordnet (Karte 1, Raumstruktur). Die Flächen liegen zudem innerhalb des grenznahen Bereiches und gelten als Bergbaufolgelandschaft der Braunkohle (Karte 3, Räume mit besonderem Handlungsbedarf). Weiterhin stellt das Gemeindegebiet sorbisches Siedlungsgebiet dar (Karte 12, Sorbisches Siedlungsgebiet).

Entsprechend des LEP gelten folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

#### **G 1.2.2**

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen:

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

### G 1.2.3

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die:

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

### Z 2.1.3.1

Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem

- regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut,
- durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut,
- Synergieeffekte erschlossen,
- Eigenkräfte mobilisiert sowie
- Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt

werden.

### Z 2.1.3.3

In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile insbesondere durch

- die Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten,
- die Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur,
- die Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberzentren der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland aus den grenznahen Gebieten,
- eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge sowie
- die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale

abzubauen.

### 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.

### **Zweite Gesamtfortschreibung (in Kraft getreten am 26.10.2023)**

In den kartographischen Darstellungen der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien wird der Vorhabenstandort einem Gebiet mit aktiver Braunkohleförderung und -verarbeitung als prägende wirtschaftliche Basis (Erläuterungskarte „Teilräume mit besonderen Herausforderungen der weiteren Entwicklung“) und einem sorbischen Siedlungsgebiet (Erläuterungskarte „Sorbisches Siedlungsgebiet“) zugeordnet.

In der Karte A4-1 „Integriertes Entwicklungskonzept“ sind folgende Entwicklungsziele für Teile des Plangebietes festgelegt:

- besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Bodens
  - B1 Sicherung von Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft
  - B2 Erhaltung des hohen Filter- und Puffervermögens von Böden
  - B3 Erhaltung des Wasserspeichervermögens von Böden
  - B4 Schutz vor Winderosion
- besondere Anforderungen an Schutz / Verbesserung von Klima und Luft
  - K3 Erhaltung von Wäldern mit regionaler Bedeutung für das Siedlungs- und Freiflächenklima

Des Weiteren liegt das Plangebiet laut der Themenkarte „Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung“ (M 1:100.000) innerhalb des Grundwasserabsenkungsgebietes des Braunkohlenbergbaus gemäß Zuarbeit LEAG, LmbV 2021.

Gemäß dem Ziel Z 1.2.7 besitzt die Gemeinde Trebendorf die besondere Gemeindefunktion „Strukturwandel“. In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Strukturwandel“ sind insofern mit der Sicherung und Entwicklung dieser Funktion in Einklang stehende Planungen und Maßnahmen über den Rahmen der Eigenentwicklung dieser Gemeinden hinaus zulässig und erwünscht. Dabei soll eine bedarfsgerechte Entwicklung der öffentlichen Infrastrukturen im Vordergrund stehen.

#### **Z 2.1.1**

Zur Überwindung der strukturell und historisch bedingten Entwicklungsdefizite und zur Steigerung der überregionalen Wettbewerbsfähigkeit der „Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus“ ist länderübergreifend mit dem Land Brandenburg auf eine vielfältige gewerbliche, touristische und industrielle Branchen- und Betriebsgrößenstruktur sowie auf eine Stärkung der gesamten Region als Bildungs- und Forschungsstandort hinzuwirken. Dazu soll(en):

- die Erhaltung und ein den Anforderungen der weiteren Entwicklung entsprechender Ausbau von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur in den nicht vom Braunkohlenbergbau in Anspruch zu nehmenden Siedlungen gesichert und unterstützt werden,

### **Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan O-N – Teilfortschreibung Wind**

Der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien (RPV) ist nach § 4a SächsLPlG verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2027 auf zwei Prozent seiner Fläche Windenergiegebiete in Form von Vorranggebieten auszuweisen. Die am 26. Oktober 2023 in Kraft getretene Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien wird daher in Form eines sachlichen Teilregionalplanes fortgeschrieben. Sachlich ist die Fortschreibung auf die im Kapitel 6.4 der Zweiten Gesamtfortschreibung enthaltenen Festlegungen für die Windenergienutzung beschränkt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der Planungsregion mit den Landkreisen Bautzen und Görlitz.

Am 27. März 2024 hat die Verbandsversammlung des RPV den Vorentwurf in Form eines Eckpunktepapiers für die Beteiligung nach § 9 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) i.V.m. § 6 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) freigegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 10. Mai 2024 bis 5. Juli 2024.

Auf Grundlage und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird anschließend ein vollständiger Planentwurf mit zeichnerischer Darstellung der Vorranggebiete, Begründung und Umweltbericht erarbeitet, zu welchem auch die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

Die Freigabe des Entwurfes durch die Verbandsversammlung erfolgte am 15.12.2025. Aktuell läuft die Beteiligung und öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (03.03. – 27.04.2026).

- Von den Ausweisungen im Entwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes – Teilfortschreibung Wind ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen bzw. steht den Ausweisungen auch nicht entgegen.

## 2.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. auch Pkt. 4) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

Wesentliche Grundlagen für den Umweltbericht des Entwurfes des Bebauungsplanes sind folgende Quellen:

- Vor-Ort Kartierung
- Geoportal des Freistaates Sachsen: <https://geoportal.sachsen.de>
- Geoportal des Landkreises Görlitz: <https://www.gis-lkgr.de>
- Geoportal des LfULG: <https://luis.sachsen.de>
- SN Kreisforstamt zum Vorentwurf vom 03.11.2025

### *Wald im Sinne des SächsWaldG<sup>1</sup>*

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Flurstücken 181/3 und 182, Flur 3 der Gemarkung Trebendorf Waldflächen i. S. § 2 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

Eine Lagerfläche für Material und Schüttgüter wird teilweise bereits seit 2022 ohne Waldumwandlungsgenehmigung zu Lagerzwecken genutzt. Da es sich ursprünglich um eine Waldfläche nach § 2 SächsWaldG handelte ist auch diese vollständig als Waldumwandlungsfläche in die Bilanz einzubeziehen.

Für die Waldfläche auf dem Flurstück 182 sind auf einer Teilfläche folgende besondere Waldfunktionen bzw. Waldbiotope ausgewiesen:

#### Ergebnisse der Waldfunktionenkartierung

- Wald mit besonderer Immissionsschutzfunktion
- Wald mit besonderer lokaler Klimaschutzfunktion
- Wald mit besonderer Lärmschutzfunktion
- Wald mit besonderer Erholungsfunktion Stufe II

Insgesamt ergibt sich daraus eine erforderliche Ersatzaufforstungsfläche von ca. 5.280 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Auszug aus SN Kreisforstamt vom 03.11.2025

## 2.4 sonstige, bestehende Rechte im Plangebiet

### **Grunddienstbarkeiten**

Grunddienstbarkeiten oder Baulasten mit Bedeutung für die vorliegende Bebauungsplanung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### **Erlaubnisfelder (zur Aufsuchung von Kupfererz)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bergrechtlichen Bewilligung „Schleife B“ (Feldnr. 2946) zur Aufsuchung und Gewinnung der bergfreien Bodenschätze Kupfer, Blei, Zink u.a. in einer Tiefe von über 1.000 Metern. Die Bewilligung durch das Oberbergamt liegt seit dem 8.2.2011 vor.

Rechtsinhaber:

- MINERA S.A. Edificio P.H. Plaza 2000, Calle 50, Apartado Postal 0816-01098 Panama-City (Republica de Panama).

Beteiligt an der Bewilligung ist die KSL Kupferschiefer Lausitz GmbH, Burgstraße 1, 03130 Spremberg, welche die Planungen und Arbeiten ausführt.

Für den sächs. Teil der bergrechtlichen Bewilligung „Schleife B“ wurde ein Raumordnungsverfahren bei der Landesdirektion Sachsen durchgeführt.

Die Landesdirektion hat in der Stellungnahme zum geänderten Entwurf des FNP VG Schleife (SN vom 7.11.2023) benannt, dass das Raumordnungsverfahren für den sächsischen Teil des Vorhabens absehbar als nicht raumverträglich bewertet wird.

### **Rahmenbetriebsplan und Hauptbetriebsplan (Nr. 8801)**

Entsprechend der Stellungnahmen des Sächs. Oberbergamtes (29.10.2025) bzw. der LEAG (12.11.2025) liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines Rahmenbetriebs- bzw. Hauptbetriebsplanes. (siehe Abbildung 4)

- Hauptbetriebsplan (HBP) Tagebau Nochten 2023-2025
- Hauptbetriebsplan (HBP) Tagebau Nochten 2026-2027 (geplant)
- innerhalb der bergrechtlichen Verantwortung der Lausitz Energie Bergbau AG (LE-B)

Rechtsinhaber:

Lausitz Energie Bergbau AG, Leagplatz 1, 03050 Cottbus

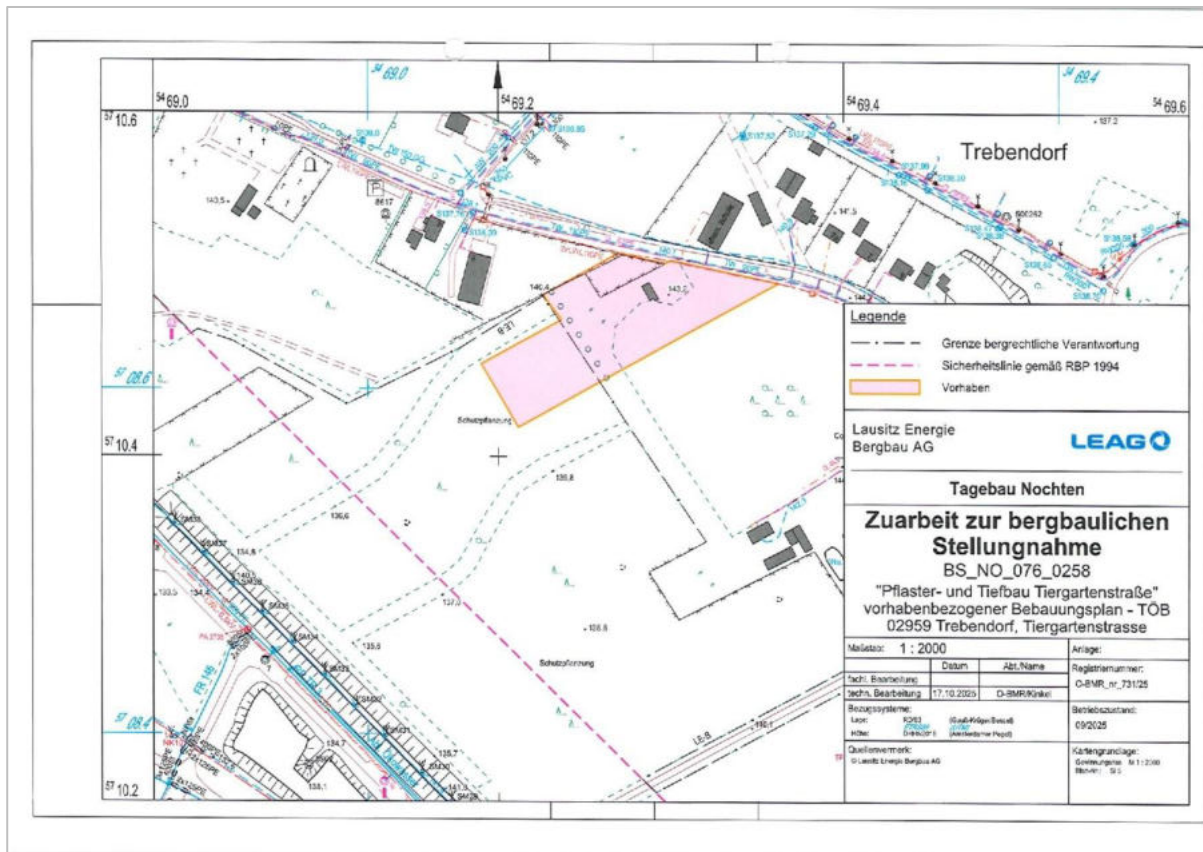


Abbildung 5: Übersichtskarte aus der Stellungnahme der Lausitz Energie Bergbau AG vom 12.11.2025

Im Bereich des Vorhabens sind keine bergbaulichen Arbeiten geplant, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Abbauentwicklung oder der bergmännischen Restraumgestaltung des Tagebaues Nochten stehen.

Die Planfläche liegt in einer Entfernung von ca. 350 m zur Abbaukante des Tagebaues Nochten. Sie ist Bestandteil der Schutzpflanzung Trebendorf (SN 701.1) und dient dem langfristigen Immissionsschutz in diesem Bereich.

### **Bergwerkseigentum (Nr. 3216)**

Des Weiteren wurde durch das Sächsische Oberbergamt (SOB) mitgeteilt, dass sich das Plangebiet über Geltungsbereiche des Bergwerkseigentums „Nochten“ erstreckt.

### 3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG

#### 3.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Die aktuelle Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann wie folgt beschrieben werden:

1. der Großteil der Flächen wird aktuell schon als Lagerfläche für den Pflasterbetrieb bzw. als Betriebssitz (Bürogebäude) genutzt (gelb).
2. die südöstlich und westlich angrenzenden Flächen stellen Waldflächen (Kiefern 15- 20 Meter Höhe mit Einmischung von Birken und Eichen sowie Laubholzforstflächen) dar (blau). Laut SN des Forstamtes zum Vorentwurf wurde benannt, das auch die am Geltungsbereich angrenzenden Flächen, Waldflächen im Sinne des Sächs. Waldgesetzes sind. Weiterhin wurde angemerkt, dass **die eine Lagerfläche für Material und Schüttgüter im Südenteile bereits seit 2022 ohne Waldumwandelungsgenehmigung zu Lagerzwecken genutzt wird. Da es sich ursprünglich um eine Waldfläche nach § 2 SächsWaldG handelte ist auch diese vollständig als Waldumwandlungsfläche in die Bilanz einzubeziehen.**



Abbildung 6: aktuelle Nutzungen innerhalb Projektgebietes, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

### 3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

Die Firma besteht seit März 2012 und ist in den Bereichen Pflaster- und Tiefbau tätig – sowohl für private Bauherren als auch im öffentlichen Raum. Je nach Auftragslage werden zwischen zwei und sechs Mitarbeitende beschäftigt. Die Arbeiten umfassen unter anderem das Anlegen von Einfahrten, Wegen, Terrassen, Parkplätzen und die Ausführung diverser Tiefbauarbeiten.

Der Vorhabenträger hat das Flurstück 182, Flur 3 Gemarkung Trebendorf im Jahr 2016 erworben, das Flurstück 181/3, Flur 3 Gemarkung Trebendorf dann im Jahr 2020.

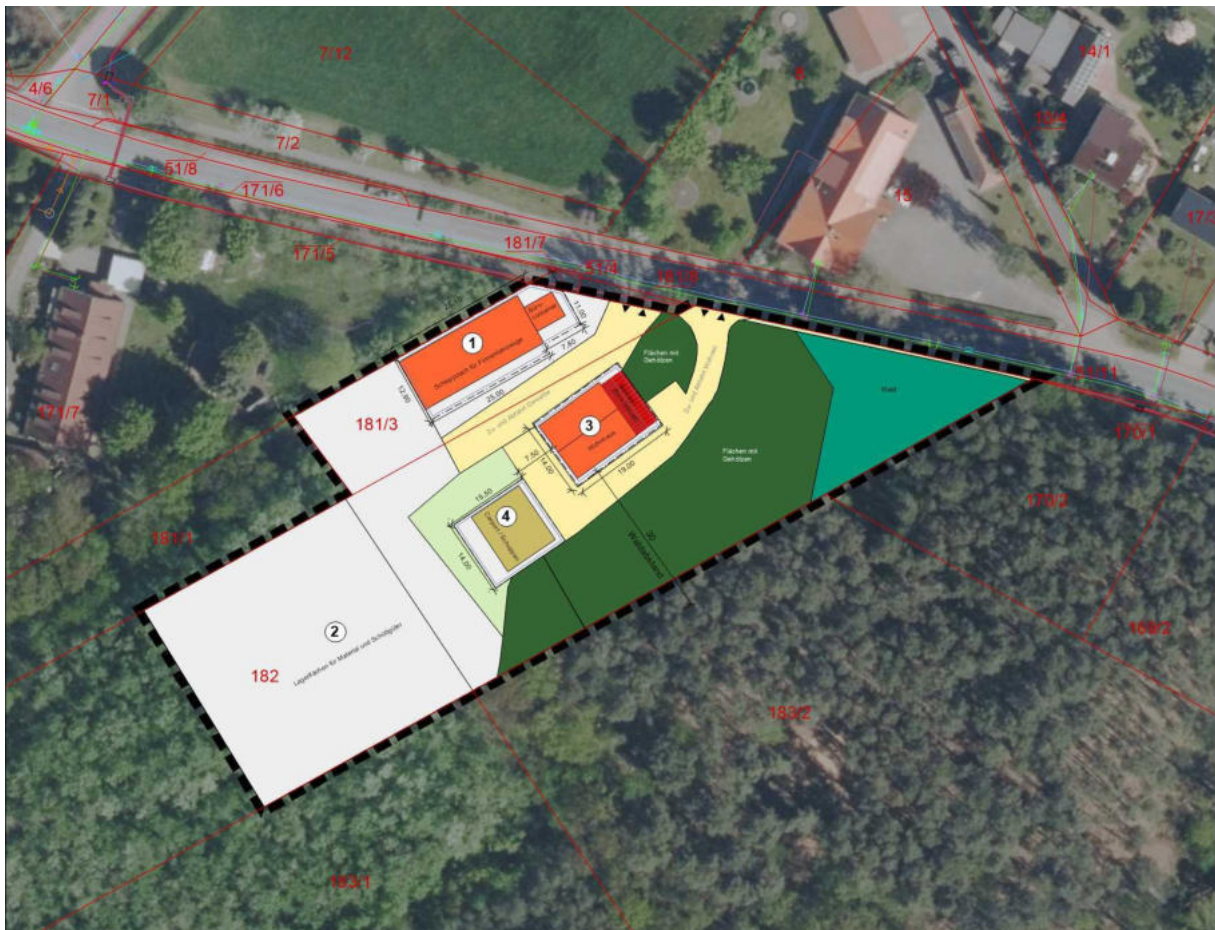


Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 11.06.2026)

Zusammengefasst sind im Bereich des Vorhabenstandortes folgende Nutzungen beabsichtigt. Die zukünftigen Nutzungsabsichten lassen sich in die gewerbliche und die private Nutzung der Flächen unterteilen. Die gewerbliche Nutzung als Betriebssitz für die Pflaster- und Tiefbaufirma soll im nordwestlichen und westlichen Areal vollzogen werden. Dazu zählen die Vorhaben 1 und 2

- **(Abb. 6, Nr.1)** Hierbei handelt es sich um das Vorhaben „Betriebssitz“. Dazu soll auf der bisher als Lagerplatz genutzten Fläche der Bau/ die Aufstellung eines Containers ermöglicht werden, welcher als neues Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden soll. Nach derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers hat der Container eine Grundfläche von 5 m x 6 m. Des Weiteren ist beabsichtigt ein Schleppdach für die firmeneigenen Fahrzeuge (Radlader, Gabelstapler, LKW ...) zu errichten. Aktuell sind die Maße für die Unterstellmöglichkeit der Betriebsfahrzeuge mit 25 m x 10 m angedacht. Südlich angrenzend verläuft die Zufahrt vom gewerblichen Bereich. Diese Flächen können von Kunden aber ebenso zum Abstellen ihrer Fahrzeuge genutzt werden.

- **(Abb. 6, Nr.2)** Westlich des Schleppdaches beginnt die Fläche für den Lagerplatz, welcher sich in Richtung Südwesten fortsetzt. Die Flächen werden aktuell auch schon teilweise als Lagerflächen für Schüttgüter genutzt. Die Erweiterung soll die Lagerkapazitäten für Materialien des Betriebes erweitern.
- **(Abb. 6, Nr.3 und 4)** Mittig des Plangebietes angrenzend an das Bestandsgebäude, welches aktuell als Firmenbüro genutzt wird, ist die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber geplant. Nach aktuellem Planstand schließt dieses direkt an das Bestandsgebäude an, welches entsprechend der Planungskonzeption zu einem Wohnbereich umgewandelt werden soll. Die Zufahrt für den privaten Bereich ist ebenfalls schon vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Zufahrt in wassergebundener Bauweise. Westlich angrenzend befindet sich die Baufläche für einen Carport/ Schuppen, welcher in direktem Zusammenhang mit dem privaten Wohnhaus steht. Dieser dient zur Unterstellung der privaten Kfz des Vorhabenträgers, zusätzlich auch für Fahrräder, Materialien, Gartengeräte usw.

Entsprechend der SN des Kreisforstamtes zum Vorentwurf befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldflächen, welche als Wald nach Sächsischem Waldgesetz ausgewiesen sind.

Diese werden von den Planungen direkt (Ausweisung anderer Nutzungen) bzw. indirekt (Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zu baulichen Anlagen mit Feuerstätten) in Anspruch genommen. Teilbereiche wurden bereits im Vorfeld ohne Genehmigung in eine andere Nutzungsform (Lagerfläche) umgewandelt. Daher ist eine Waldumwandlung in einer Größenordnung von ca. 5.300 m<sup>2</sup> notwendig.

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten bzw. schon bestehenden Nutzungen baurechtlich umsetzen zu können, wird als Art der baulichen Nutzung der besondere Nutzungszweck für das jeweilige Vorhaben festgesetzt. In Summe werden die Vorhaben 4 Einzelflächen zugeordnet.

##### **Vorhaben 1 - "Firmensitz"**

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Büro und Verwaltungsgebäude für den Pflaster- und Tiefbaubetrieb zulässig. Weiterhin ist die Errichtung eines Schleppdaches zur Unterstellung von Technik und der Firmenfahrzeuge zulässig.

##### **Vorhaben 2 - "Lagerflächen"**

Hier ist Nutzung der Flächen als Lagerplatz für Materialien (z.B. Schüttgüter, Sand, Kies, Steine), welche für die Bearbeitung von Aufträgen der Firma "Pflaster- und Tiefbau" benötigt werden, zulässig.

##### **Vorhaben 3 - "Wohnhaus"**

Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber zulässig.

- Der Gebäudebestand wird aktuell durch das Unternehmen als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Dieses wird in Zukunft in die Wohnnutzung integriert.

##### **Vorhaben 4 - "Carport/ Schuppen"**

Innerhalb der so ausgewiesenen Fläche ist die Errichtung eines Carports/ Schuppens für den Betriebsinhaber zulässig.

Das Vorhabengebiet ist in der Planzeichnung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes definiert. Somit ist in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers definiert (Geltungsbereichsgrenze). Der Durchführungsvertrag zwi-

schen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird nur für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes geschlossen. Zudem sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nur Vorhaben und Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Gesamthöhe der baul. Anlagen, entsprechend der Nutzungsschablone, bestimmt.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Einzubeziehen sind auch Stellplätze mit ihren Zufahrten. Entsprechend der Örtlichkeit und des Vorhabens wird die GRZ, unter Beachtung des § 17 Abs. 1 BauNVO, in den Bereichen folgendermaßen festgesetzt:

→ Vorhabensbereiche 1; 3 und 4                      GRZ 0,8

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Gesamthöhe entsprechend des Eintrages in den Nutzungsschablonen. Hinsichtlich der Gebäudehöhe orientiert sich das Plangebiet an den beabsichtigten Nutzungen, den angrenzenden Gebäuden sowie an der Wipfelhöhe der Gehölzbestände, welche als Bezugspunkt genommen wurden.

Die Bäume sollen durch die Bauten nicht überragt werden um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen. Ebenso soll von der Straße keine überproportionale Wirkung der baulichen Anlagen entstehen.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in Metern in den Vorhabensbereichen 1, 3 und 4 ist der in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet festgesetzte Höhenpunkt (Höhenreferenzsystem DHHN2016). Die Koordinatenangaben der festgesetzten Höhenpunkte im Lagereferenzsystem ETRS89-UTM33N.

→ **Vorhaben 1 - HP 1 = 140,98 m**  
Koordinaten - Rechtswert: 469151,5036 m, Hochwert: 5708685,932 m

→ **Vorhaben 3 - HP 2 = 142,83 m**  
Koordinaten - Rechtswert: 469164,6195 m, Hochwert: 5708649,9373 m

→ **Vorhaben 4 - HP 3 = 142,24 m**  
Koordinaten - Rechtswert: 469147,429 m, Hochwert: 5708635,469 m

Diese Höhenfestsetzung gewährt auch eine Höheneinordnung der Gebäude bzw. baulichen Anlagen unterhalb der Wipfelhöhe des umliegenden Waldes.

Für technologische Aufbauten (Schornsteine, Abluft-, Lüftungsanlagen, Solaranlagen o.ä.) sind auf 5 % der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstückes Überschreitungen der baulichen Höhe zulässig.

Folgende zulässige Gebäudehöhen werden in den jeweiligen Vorhabensbereichen festgesetzt:

Vorhabensbereich 1 (Bürocontainer) – 4,00 m

→ Die Planungshöhe des Gebäudes/ Containers wird mit 4,00 m festgesetzt.

Vorhabensbereich 1 (Schleppdach) – 7,00 m

→ Die Planungshöhe des Schleppdaches wird mit 7,00 m festgesetzt.

Vorhabenbereich 3 (Wohnhaus) – 8,00 m

→ Die Planungshöhe des Gebäudes wird mit 8,00 m festgesetzt.

Vorhabenbereich 4 (Carport/ Schuppen) – 6,00 m

→ Die Planungshöhe der baulichen Anlagen (Carport/ Schuppen) wird im Bebauungsplan mit 6,00 m festgesetzt.

Die Höhenangaben resultieren aus den Angaben und Wünschen des Vorhabenträgers und erlauben diesem einen angemessenen Planungsspielraum, da zum aktuellen Zeitpunkt die Planungen noch nicht in Gänze abgeschlossen sind.

In der Vorhabenfläche 2 – Lagerplatz sind keine baulichen Anlagen angedacht. Somit entfallen auch Festsetzungen zur Höhe.

### **3.3.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelung der Sächsischen Bauordnung (insbesondere Abstandsflächenregelung) ist innerhalb des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens einzuhalten.

Auf die Festsetzung von raumbildenden Baulinien wird verzichtet, weil im Bereich des Plangebietes keine städtebaulichen Gründe für restriktive Baufluchten bestehen.

Im Entwurf müssen weiterhin die Abstände von neuen Gebäuden/ baulichen Anlagen zu Waldflächen gemäß SächsWaldG - 30 m – berücksichtigt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche im jeweiligen Vorhabenbereich wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Diese wurde um den Gebäudebestand bzw. für die geplanten baulichen Anlagen angeordnet. Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Vordächer ist bis zu 1,50 m zulässig. Die nicht funktionell genutzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen.

Die Baugrenze der Vorhabenfläche 3, welche für die Errichtung eines Wohnhauses festgesetzt wurde, unterschreitet den Mindestabstand von Gebäuden mit Feuerungsanlagen (gemäß § 25 SächsWaldG) zur angrenzenden Waldfläche (gemäß SächsWaldG). Hierfür wird die betroffene Waldfläche umgewandelt.

Die Baugrenze der Vorhabenfläche 4, welche für die Errichtung eines Carports/ Schuppens ausgewiesen wurde unterschreitet die Baugrenze ebenfalls den Mindestabstand gemäß § 25 SächsWaldG zur angrenzenden Waldfläche (gemäß SächsWaldG). Diese bauliche Anlage soll laut Aussage des Vorhabenträgers aber ohne Feuerstätte errichtet werden.

Ob hier eine Ausnahme der Unterschreitung des Waldabstandes gestattet wird liegt in der Entscheidung der unteren Bauaufsicht im Benehmen mit der Forstbehörde.

### **3.3.4 Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen, Carports**

#### Stellplätze

Auf den privaten Grundstücken werden keine Stellplatzflächen innerhalb des Vorhabenstandortes festgesetzt. Daneben besteht die Zulässigkeit nach § 12 BauNVO.

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

### **3.3.5 Verkehrsflächen**

#### Anbindung an öffentlich gewidmete Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die Tiergartenstraße (K 8476).

#### private Verkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb des Vorhabenstandortes für den Wohn- sowie den gewerblichen Bereich erfolgt über die als private Verkehrsfläche festgesetzten Flächen innerhalb der Flurstücke 181/3 und 182 Flur 3, Gemarkung Trebendorf.

## **3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

### **3.4.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der im Plangebiet zulässigen Dachformen (Flachdach – FD, Pultdach – PD, Satteldach – SD) und Dachneigungen orientiert sich an der Bestandssituation berücksichtigt aber auch die Aussage des Vorhabenträgers zur Nutzung von Photovoltaik. Entsprechend dieses Umstandes sind folgende Dachformen und Dachneigungen innerhalb Vorhabenbereiche 1; 3 und 4 zulässig:

- Dachform FD sowie Dachneigung 2 - 5° - Vorhabenbereich 1 (Betriebssitz - Bürocontainer)
- Dachform PD, FD, SD sowie Dachneigung 2 - 48° - Vorhabenbereich 1 (Betriebssitz - Schleppdach)
- Dachform SD, **FD, PD** sowie Dachneigung **2** - 48° - Vorhabenbereich 3 (Wohnhaus)
- Dachform PD, FD sowie Dachneigung 2 - 35° - Vorhabenbereiche 4 (Carport/ Schuppen)

In der Vorhabenfläche 2 – Lagerplatz sind keine baulichen Anlagen angedacht. Somit entfallen auch Festsetzungen zur Dachgestaltung.

### **3.4.2 Gestaltung der Stellplätze**

Neu zu errichtende Stellplätze im Plangebiet sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder Schotterrasen zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

→ Ziel ist die Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes.

### **3.4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

### **3.4.4 äußere Gestaltung der Gebäude**

Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### **3.4.5 Geländegestaltung**

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Regulierung der Geländehöhen zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine einvernehmliche Geländehöhe festgelegt wird.

## **4. UMWELTSITUATION**

### **4.1 Umweltbericht**

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

Die Erfassung der Biotoptypen basiert wie im Umweltbericht unter Pkt. 2aaa Biotope beschrieben auf einer Vor-Ort Kartierung. Die daraus erstellte Biotopkarte bildet die Grundlage zur Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) und der daraus resultierenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde daraus ermittelt. Mit Umsetzung der in den Pkt. 5.5 der Begründung beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff vermindert werden. Der Nachweis der Kompensation des ermittelten Eingriffes erfolgt im weiteren Planverfahren.

### **4.2 immissionsschutzrechtliche Belange**

Durch die Bebauungsplanung soll hauptsächlich die Nutzung von Flächen als Betriebssitz mit Lagerflächen sowie die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber, planungsrechtlich gesichert werden. Die angrenzende Wohnnutzung ist als Dorf- Mischgebiet im FNP ausgewiesen. Dies ist auch in der o.a. Schallimmissionsprognose als Bestand angenommen worden. Gegenüber befindet sich der Sitz des Gemeindeamtes Trebendorf, festgesetzt als Gemeinbedarfsfläche – öffentl. Verwaltung.

In diesem Zusammenhang wird innerhalb des Geltungsbereiches die tatsächliche Nutzung der Flächen festgesetzt. Da die Arbeitszeit der Pflaster- und Tiefbaufirma von 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr reicht, ist eine Überschreitung der für nachts geltenden Richtwerte ausgeschlossen.

Auf dem Gelände wird Material und Schüttgut für den Betrieb gelagert, was dazu führen kann, dass im Tagesverlauf gelegentlich durch Be- und Entladevorgänge der zulässige Lärmpegel überschritten wird.

Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde eine Schallimmissionsprognose durch cdf – Schallschutz aus Dresden erarbeitet. Diese liegt als Anlage 2 den Unterlagen bei.

Die Schallimmissionsprognose hat für die üblichen werktäglichen Betriebszeiten des Tages von 6:00 – 18:00 Uhr unter Anwendung konservativer Lärmansätze folgendes ergeben.

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden am Tage an den Immissionsorten durch den auf ganze dB gerundeten Pegelwert eingehalten. An der Wohnbebauung werden maximale Beurteilungspegel von 60,4 dB(A) ~ 60 dB(A) tags erwartet. Ein Betrieb nachts findet nicht statt.
- Zur Lärmreduktion wurde vorsorglich die Errichtung einer Lärmschutzwand geprüft, mit der auch der Beurteilungspegel inklusive einer Nachkommastelle eingehalten wird. Die Beurteilungspegel betragen dann tags maximal 59,8 dB(A). Wegen der nur geringen Pegelminderung und der formalen Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm (durch den rechtskonform auf ganze dB gerundeten Beurteilungspegel) wird die Lärmschutzwand trotz nur geringen Aufwandes als nicht zwingend bewertet.
- Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

**Hinweis:**

Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhe sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

**Tagebau**

Durch das Büro cdf - Consulting Dr. Fürst aus Dresden wurde eine Schallimmissionsprognose Rahmenbetriebsplan Tagebau Nochten 1994 bis Auslauf – Ergänzung und Abänderung zur Erweiterung des Tagebaus um das Abbaugebiet 2 erarbeitet. (Stand 14.02.2014) Diese besteht aus 3 Berichten.

- Bericht Nr. 11 2375 / 01 - Schallimmissionsprognose Tagebau Nochten
- Bericht Nr. 11 2375 / 02 - Baulärmuntersuchung zur Dichtwandherstellung und zu Erkundungs- und Entwässerungsbohrungen
- Bericht Nr. 11 2375 / 03 - Baulärmuntersuchung zur Massenverbringung für die Herstellung der Dichtwandtrasse und für die Herstellung des Immissionsschutzbauwerkes Schleife

Die o.g. Schallimmissionsprognose ist aufgrund der veränderten Abbauführung im AG 1 sowohl in der räumlichen, als auch zeitlichen Tagebauentwicklung nicht mehr gültig. Für die aktuelle Tagebauentwicklung sind Gutachten als Grundlage zum Sonderbetriebsplan (SBP) Immissionsschutz im Jahr 2024 erstellt worden, die prognostisch bis zum Jahr 2028 Aussagen zu Lärm- und Staubimmissionen beinhalten. Nach diesen Prognosen sind im Bereich des B-Plans weiterhin Lärmimmissionen von > 50 dB(A) zu erwarten.

Im aktuell im Genehmigungsverfahren befindlichen Rahmenbetriebsplan Teilfeld Mühlrose sieht die Planung in den 2030iger Jahren nochmalige bergbauliche Tätigkeiten (Absetzerbetrieb) vor der Ortslage Trebendorf vor, die wiederum Lärmimmissionen > 50 dB(A) verursachen können. (Auszug aus der SN der LEAG vom 12.11.2025)

**Hinweis:**

Zur Anlage des Grundstückes wird den Nutzern grundsätzlich empfohlen, die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen sowie von Außenwohnbereichen (Terrassen, Sitzgruppen, u.ä.) günstigstenfalls auf der vom Tagebau abgewandten Seite anzulegen.

### 4.3 wasserrechtliche Belange

Die Struga ist der natürliche Vorfluter von Schleife und Trebendorf. Sie fließt in westliche Richtung und gehört zum Einzugsgebiet der Spree. Sie wurde zu Beginn der Tagebauentwicklung reguliert und zieht sich als ein geradliniger Entwässerungskanal durch das Gebiet der Gemeinde Trebendorf.

Die Trebendorfer Hochfläche beeinflusste den Grundwasserhaushalt in der Gemeinde bisher positiv. Durch ihre topographische Lage und ihr hohes Speicherpotenzial speiste sie die tiefer liegenden Flächen. Quellaustritte des sauberen und nährstoffarmen Wassers von der Trebendorfer Hochfläche liegen beispielsweise im FFH-Gebiet "Trebendorfer Tiergarten" und „Altes Schleifer Teichgelände“, sowie im Quellgebiet Lehnigkteich und Quellgebiet der Alten Badeanstalt.

Südlich der Linie Halbendorfer See – Schleife – Lieskau beginnt bereits der Einwirkungsbereich der Grundwasserabsenkung. Durch die Tagebautätigkeit ist hier das Grundwasser abgesenkt worden bzw. ist eine Grundwasserabsenkung zu erwarten.

Das Vorhaben befindet sich im Grundwasserabsenkungsbereich des Tagebaues Nochten. Die oberflächennah anstehenden, geringmächtigen Grundwasserleiter GWL 13 und GWL 22m befinden sich innerhalb des Grabens von Weißwasser. Sie sind durch die zuvor beschriebenen Tonhorizonte abgedichtet, wodurch ihre Wasserstände witterungsabhängig schwanken. Aktuell liegen die Wasserstände in beiden GWL bei +134,5 m NHN.

Durch das Bergbauunternehmen werden bereits verschiedene Maßnahmen zur Grundwasserregulierung getroffen (Einleitung von Grubenwasser in die Struga sowie in den Trebendorfer Tiergarten). Infolge des hohen Waldanteils und der geringen ackerbaulich genutzten Flächen besitzt der Planungsraum ein hohes Grundwasserbildungspotenzial.

Neben den Beeinträchtigungen durch die Grundwasserabsenkung des Bergbaus hat bereits der 1988 zur Sicherung der Bahnlinie angelegte Meliorationsgraben südlich der Bahnlinie große Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt gehabt. Zahlreiche vernässte Bereiche wurden hier entwässert und so beispielsweise die Moorstandorte des FFH-Gebietes „Altes Schleifer Teichgelände“ gestört.

Aufgrund der Nähe zum Braunkohlen-Tagebau Nochten kommt es zu Belüftungs- und Mobilisierungsprozessen (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen in der Umgebung des Braunkohlen-Tagebaus. Demnach ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert <6), nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwässer am Standort gegeben bzw. ist damit zukünftig zu rechnen.

#### Hinweise zum Grundwasserschutz

- Tiefbauarbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG). Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 41 Abs. 2 SächsWG).
- Um die Grundwasserneubildung nicht wesentlich zu minimieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren (§ 39 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)). Wege, Stellflächen und sonstige Nebenflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, wassergebundene Decke) errichtet werden.
- Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll am Standort versickert werden. Einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone ist der Vorzug zu geben. Am Vorhabenstandort sind aus hydrogeologischer/ lithologischer Sicht ausreichende Sickereigenschaften des Untergrundes vorhanden. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser über die ungesättigte Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt. Vernässungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen. Für ggf. zu errichtende Versickerungsanlagen ist die Planung und Bemessung nach dem technischen Regelwerk DWA-A 138-1 vorzunehmen.

- Die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen könnten (z. B. Betriebsstoffe der zum Einsatz kommenden Baumaschinen), sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen (Baustelleneinrichtungsfläche) abzustellen, um Tropfverluste von Treibstoff und Ölen in den Boden zu vermeiden.
- Grundwassermessstellen, die im Planungsgebiet angetroffen werden, sind vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Erdaufschlussarbeiten, die einen Einfluss auf die Beschaffenheit des Grundwassers haben können, sind gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des LRA Görlitz anzuzeigen.
- Bei den zukünftig anfallenden Erdarbeiten in der ungesättigten Bodenzone sowie beim Betrieb der Anlage ist die den Umständen entsprechende Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften zu verhindern. Auf die Gefährdungshaftung gemäß § 89 Abs. 1 WHG wird hingewiesen.

#### 4.4 Boden und Altlasten

##### Altlasten

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um keine Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche.

- Werden bei Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt, ist dies entsprechend dem Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrW-BodSchG) vom 22. Februar 2019 unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen.

##### Boden<sup>2</sup>

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet (UG) am Rand der Trebendorfer Hochfläche innerhalb der endogen-tektonischen Störung "Graben von Weißwasser".

Nach der geologischen Karte von 1928 lagern im UG oberflächennah Sande bis schwach lehmige Sande, die auf wasserundurchlässigem Ton liegen. Unter einer geringmächtigen Bodenbedeckung folgen 2 m bis 5 m mächtige Feins- bis Grobsande der Unteren Talsande (GWL 13). Unterhalb schließen sich die tertiären Tone der Flammentonhorizonte an. Im weiteren Umfeld des UG ist der Flammentonhorizont nicht durchgängig ausgebildet. In der auf dem Grundstück abgeteufte Bohrung aus der Braunkohlenerkundung 6268/88 tritt dieser mit einer Mächtigkeit von ca. 1,5 m auf.

Insgesamt werden die geologischen Untergrundverhältnisse als ungestört eingestuft.

##### Hinweise zum Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen, zwischen zu lagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen.

Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Verwässerungen und Erosionen vermieden werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landratsamt des Landkreises Görlitz (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.

<sup>2</sup> Stellungnahme LEAG vom 12.11.2025

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des Sächs-KrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

#### 4.5 Naturschutz

##### Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Die Auswertung der digitalen Daten des Landkreises Görlitz (Quelle: <https://gis-lkgr.de>, Stand: April 2025) ergab, dass sich das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Schutzgebiet befindet bzw. keine rechtlich festgesetzten gesetzlich geschützten Biotop im Plangebiet liegen.

Die nächstliegenden Schutzgebiete zum Vorhabenstandort sind:

- FFH - Gebiet „Altes Schleifer Teichgelände“ (Entfernung zur Plangebietsgrenze [Norden] ca. 270 m)
- LSG „Trebendorfer Abbaufeld“ (Entfernung zur Plangebietsgrenze [Nordosten] ca. 720 m)
- NSG „Altes Schleifer Teichgelände“ (Entfernung zur Plangebietsgrenze [Norden] ca. 370 m)

##### Artenschutz

Im Plangebiet wurde im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung keine faunistische Erfassung durchgeführt. Entsprechend den vorgefundenen Biotopstrukturen sowie der Lage des Vorhabenstandortes ist anzunehmen, dass Vorkommen verschiedener Artgruppen Säugetiere (insbesondere Fledermäuse), Vögel und Reptilien den Vorhabenstandort als Nahrungs- und Reproduktionsstandort nutzen.

Aufgrund der Vorhaben Errichtung Schleppdach, Wohnhaus und Carport sowie der Aufstellung eines Containers auf dem schon als Betriebsfläche genutzten Gelände, ist mit keinen Beeinträchtigungen der Fauna zu rechnen. Bei der Erweiterung der Lagerkapazitäten werden bisher als Gehölz-/ Wald- und sowie offene vegetationsarmen Flächen genutzte Areale, in Anspruch genommen. Hier können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden bzw. auszuschließen, werden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Planzeichnung Pkt. 3.5), festgesetzt.

#### 4.6 Archäologie und Denkmalschutz

##### Archäologie

Gemäß den Darstellungen im Geoportal des Landkreises Görlitz sind im Plangebiet bzw. direkt angrenzend keine archäologischen Denkmale erfasst.

##### Denkmalschutz

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. bauliche Anlagen.

Hinweise:

Unter Berücksichtigung des § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

#### 4.7 Kampfmittel

Laut Aussage des Ordnungsamtes des Landkreises Görlitz ist für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. In der Vergangenheit traten auf der beantragten Fläche und deren Umgebung keine Kampfmittelfunde auf.

Hinweise:

Es bleibt dem Bauherrn freigestellt, auf eigene Kosten vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenvorsorge durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel.: 0351 8501-6700) direkt entgegen. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

#### 4.8 Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

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

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahme erforderlich und zumutbar ist. Da auch außerhalb festgesetzter Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell den vorsorgenden Schutz vor Radon.

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Tel. 0371/ 46124-221 - Fax 0371/ 46124-299

E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)

Internet: [www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html](http://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html)

## 4.9 grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen zur Sicherung unbeanspruchter Strukturen sowie zur Reduzierung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial innerhalb des Bebauungsplangebietes.

### ***Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt***

1. Je 100 m<sup>2</sup> begonnener neu versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m anzupflanzen und zu erhalten.
2. Neu zu errichtende Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder Schotterrasen zu versehen.

### ***Maßnahmen zum Erhalt bestehender Grünstrukturen***

1. Erhalt von Gehölzflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes
  - Die Gehölzflächen sind in ihrer Dimension und Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln und vor Inanspruchnahme zu schützen. Die Pflegemaßnahmen sind beizubehalten. Bei Abgang von Gehölzen besteht Nachpflanzpflicht mit heimischen und standortgerechten Gehölzen.
2. Erhalt von Einzelbäumen im Bebauungsplangebiet
  - Die im Plangebiet gekennzeichneten Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust sind die Bäume artgleich zu ersetzen.
3. Erhalt von Waldflächen
  - Festgesetzte Waldflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern.

### ***Maßnahmen zum Artenschutz***

1. Bauzeitenbeschränkung - Fledermaus

Unvermeidliche Baumfällungen von Höhlenbäumen sind zum Schutz der Fledermaus in der Zeit vom 01. Oktober bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Vorzugsweise ist diese aber zwischen dem 01. Oktober und 15. Oktober, durchzuführen (da keine Jungtiere mehr und noch keine Überwinterung begonnen hat). Darüber hinaus ist eine vorherige Begutachtung in Hinsicht auf besetzte Quartiere durchzuführen. Für Fälle der Quartierbetroffenheit bzw. Bergung ist eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz (uNB) zu beantragen. Quartierverluste von Fledermausarten in Bäumen sind durch geeignete wartungsarme Fledermauskästen vor Beginn der Fällung zu kompensieren. Beim Verlust nachgewiesener Wochenstuben- und Winterquartiere beträgt das Ausgleichsverhältnis 1:5. Bei einem Verlust von potenziellen wochenstubengeeigneten Gehölzstrukturen/ Winterquartieren an Bäumen beträgt der Faktor 1:3. **Die Durchführung der Maßnahme ist umfassend zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der uNB zeitnah und vollständig vorzulegen.**

2. Bauzeitenbeschränkung - Avifauna

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind die Bauelfeldfreimachung sowie die Errichtung baulicher Anlagen und Verkehrsflächen im Plangebiet im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres zulässig. **Bei einem Abweichen von der Bauzeitenregelung ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz (uNB) abzustimmen.** Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (diese ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz vorab zu benennen) zu begleiten, **zu dokumentieren und der uNB zeitnah und vollständig vorzulegen.**

### 3. VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG

Um das Risiko von Vogelverletzungen oder -tötungen zu minimieren sind zum Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen durch den Vorhabenträger entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Greifvogel-Silhouetten, Raster-Folien o.ä.)

Hinweis:

Auf folgenden Internetportalen sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag zu finden.

- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/helfen/01079.html#architekten>
- <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

### 4. Bauzeitenbeschränkung – Reptilien

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist der Vorhabenstandort **vor Beginn der Baufeldfreimachung auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Zauneidechse) zu prüfen. Die Prüfung auf Vorkommen von FFH-Anhang IV Arten hat bei, für die entsprechenden Arten, geeigneten Witterungsbedingungen zu erfolgen.** Insofern ein Vorkommen von Arten bestätigt wird, ist ein Abfang im Vorhabensbereich durch qualifiziertes Personal erforderlich. Dauer und Intensität der Abfangaktionen ist an die jeweilige Größe des Bestandes sowie deren Aktivitätszeit anzupassen. Die abgefangenen Tiere sind in störungsfreie Ersatzhabitate **umzusetzen**. Ein Einwandern von umgesiedelten Individuen aus Nachbarhabitaten ist mit geeigneten Mitteln, wie die Errichtung eines Folienfangzaunes, zu verhindern. Die Maßnahme ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und **zeitnah** der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz **vorzulegen**.

### 5. Baumfällungen

Baumfällungen sind im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des jeweiligen Jahres zulässig. Höhlenbäume im Bebauungsplangebiet sind zu erhalten. Für unvermeidliche Fällungen von Höhlenbäumen ist eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (diese ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz vorab zu benennen) zu begleiten, **zu dokumentieren und der uNB zeitnah und vollständig vorzulegen**.

### **Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Fauna – Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 (Teilflächen der Flurstücke 64/3; 65/3 der Gemarkung Mulkwitz Flur 9), welche als Intensivacker genutzt wird, ist eine Erstaufforstung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten umzusetzen. Zielbiotop ist ein Laub-Nadel-Mischholzforst mit 25% Laubholzanteil und einem gestuften strukturierten Waldrand auf einer Gesamtfläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup>. Davon stehen ca. 1.340 m<sup>2</sup> für den Aufbau des Waldrandes zur Verfügung. Für die Umsetzung der Maßnahmen gelten die Regelungen des städtebaulichen Vertrages Nr. 1, welcher zwischen dem Vorhabenträger und dem privaten Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde sowie die Regelungen aus der Erstaufforstungsgenehmigung.

### **Verwendung von Pflanzenmaterial**

Im Plangebiet sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ sowie Saatgut des Ursprungsgebietes „Ostdeutsches Tiefland (4)“ (Produktionsraums 2 (NO) – „Nordostdeutsches Tiefland“) zu verwenden.

Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz.

### **zeitliche Realisierung und Pflege**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind wie folgt umzusetzen:

- Pkt. 3.1 - 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück
- Pkt. 3.2 bis 3.5 - mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- Pkt. 3.6 – M1 - mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen und Kompensationsflächen ist der Einsatz von Mineraldünger sowie Pflanzenschutzmittel unzulässig.

Für alle Anpflanzungen gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

## **5. ERSCHLIEßUNG**

### **5.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktur gesichert. Alle Straßen und Wege sind bereits vorhanden. Es werden keine neuen Verkehrsflächen errichtet. Das Bebauungsplangebiet ist im Norden von der Kreisstraße (K8476), welche nach Weißwasser bzw. Schleife führt, begrenzt.

#### **Hinweise:**

Sofern erstmals eine Anbindung an die K 8476 hergestellt wird, oder eine bestehende Anbindung verändert wird, ist eine Erlaubnis zur Durchführung von Arbeiten an der Straße nach § 18 Abs. 4 SächsStrG einzuholen.

Sollte es zu baulichen Änderungen an der Grundstückszufahrt zur Tiergartenstraße (K 8476) kommen, ist die Gestaltung mit dem Straßenbaulastträger, dem Amt für Hoch- und Tiefbau des Landkreises, abzustimmen.

Gemäß § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) ist vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, einschließlich des Abstellens von Baufahrzeugen auf der Fahrbahn, eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Görlitz einzuholen. Der Straßenbaulastträger, das Amt für Hoch- und Tiefbau des Landkreises Görlitz, sowie die örtliche Straßenverkehrsbehörde, die Verwaltungsgemeinschaft Schleife, sind ebenfalls anzuhören.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) - Busverkehr**

Der Vorhabenstandort ist an den ÖPNV angebunden. Direkt gegenüber dem Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Schule“ Trebendorf, welche durch den ZVON (Regionalbus 79) in Richtung Weißwasser bedient wird.

#### **touristische Infrastruktur**

Nördlich des Planvorhabens führt die lokale radtouristische Route "Tour 1 Schleifer Kirchspiel" entlang. Daher sind die folgenden Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn und die Dauer der Baumaßnahme in o.g. Bereichen sind bitte beim Landratsamt Görlitz, Amt für Infrastruktur und Mobilität über die E-Mailadresse [radwandern@kreis-gr.de](mailto:radwandern@kreis-gr.de) anzuzeigen. Unsererseits wird diese Information mit den Hinweisen auf Einschränkungen und Baustellenverkehr an die touristischen Partner entsprechend weitergegeben.
2. Ist eine Sperrung des Bereiches auf Grund der Baumaßnahme erforderlich, so ist mit der Gemeinde bzw. dem Amt für Infrastruktur und Mobilität ggf. rechtzeitig eine entsprechende Umleitung einzurichten und diese zu beschildern. Das Landratsamt Görlitz, Amt für Infrastruktur und Mobilität ist bitte darüber zu in-

formieren. Kann die Baustelle ohne Probleme passiert werden, ist nicht unbedingt eine Umleitung erforderlich.

## 5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

### 5.2.1 Bestand

Das Plangebiet kann medientechnisch komplett erschlossen werden. Innerhalb des Straßenquerschnitts der Tiergartenstraße (K8476) verlaufen eine Mitteldruck-Gasleitung sowie eine Trinkwasserleitung (d63 PE100 SDR11).

Des Weiteren liegen südlich der Straße, Leitungen für Telekommunikation und Strom. Den Anschluss muss der Grundstückseigentümer mit allen Versorgungsträgern abstimmen.

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird aktuell über eine abflusslose Grube beseitigt. Die Sammelgrube wird so betrieben, dass Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen werden. Eine kontinuierliche Ausfuhr der Abwässer wird gewährleistet. Die Sammelgrube ist im Plan als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt.

Perspektivisch möchte der Vorhabenträger die Schmutzwasserbeseitigung über einen Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz gewährleisten.

**Die Abwasserentsorgung muss mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Gemeinde Schleife abgestimmt sein.**

## 6. FLÄCHENBILANZ

| Geltungsbereich B-Plan                                | 6.965 m <sup>2</sup>     |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                       |                          |
| Festsetzungen im B-Plan                               | Fläche in m <sup>2</sup> |
| Flächen mit besonderen Nutzungszweck (Vorhaben 1 – 4) | 3.688 m <sup>2</sup>     |
| private Verkehrsflächen                               | 781 m <sup>2</sup>       |
| private Grünflächen                                   | 428 m <sup>2</sup>       |
| Flächen mit Gehölzen                                  | 1.495 m <sup>2</sup>     |
| Wald                                                  | 573 m <sup>2</sup>       |

Tab. 2: Flächenbilanz

## 7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Trebendorf und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

Der Vertrag nimmt u.a. folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums
- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle planungsrelevanten Auflagen und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren sowie die festgesetzten Nutzungen zu erfüllen
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung seines Grundstückes durchführen und alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einholen und nachweisen

## 8. GENEHMIGUNGEN / ZUSTIMMUNGEN

Im Rahmen der Realisierung der geplanten Bauvorhaben sind im Vorfeld folgende Genehmigungen zu beantragen bzw. Zustimmungen einzuholen:

- Waldumwandlungsgenehmigung für Inanspruchnahme von Waldflächen mit Darstellung der Ersatzaufforstungsflächen im Verhältnis 1:1
- Waldumwandlungsgenehmigung für Inanspruchnahme von Waldflächen mit besonderen Schutzfunktionen 1:0,2 pro Funktion
- Erstaufforstungsantrag

## 9. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

### Versorgungsleitungen

Bei Bauarbeiten im Bereich des Leitungsbestandes sind die Abstandsregelungen des jeweiligen Versorgers zu beachten. Werden Umverlegungen erforderlich, sind diese mit dem jeweiligen Versorger im Vorfeld abzustimmen.

### Telekommunikation

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Telekom so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Der unterbrechungsfreie Betrieb der Anlagen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- Wir fordern eine frühzeitige Abstimmung, Abwägung der Alternativen die zu einer Minimierung der Betroffenheiten und der Konfliktpunkte führen und den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Rechnung tragen.
- Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

### Barrierefreies Bauen

Die gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen von öffentlichem Verkehrs- und Freiraum (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze), von öffentlich zugänglichen Gebäuden (z.B. Gaststätte) und von Wohnungen sind in der Sächsischen Bauordnung

(SächsBO), der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, dem Straßengesetz für den Freistaat Sachsen sowie in den jeweils eingeführten Normen und Richtlinien verankert und entsprechend zu berücksichtigen.

Anmerkungen: Die DIN 18040 Teil1 (öffentlich zugängliche Gebäude) und Teil 2 (Wohnungen) sind als Technische Baubestimmungen in die SächsBO eingeführt. Für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum entspricht die DIN 18040-3: 2014-12 dem Stand der Technik.

Weiterhin sind unter anderem die DIN 32984: 2020-12 Bodenindikatoren im öffentlichen Verkehrsraum und die DIN 32975: 2009-12 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung zu beachten.

Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen. Für Menschen mit motorischen Einschränkungen, Personen mit Mobilitätshilfen und Rollstühlen, blinde und sehbehinderte Menschen, gehörlose und hörbehinderte Menschen sowie Menschen mit sonstigen Behinderungen müssen öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, öffentlich zugängliche Gebäude und Wohnungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Gültigkeit besitzt auch die Arbeitsstättenrichtlinie. Zu beachten ist das Recht von Menschen mit Behinderungen zur Teilhabe am Arbeitsleben.

### **Geologische Untersuchungen**

Werden im Bebauungsplangebiet Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen für Versickerungsanlagen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Gemäß dem Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde). Das Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen kann über den Online-Dienst [ERDAUFSCHLUSS digital elektronisch erfolgen \(https://www.erdauftschluss-digital.de\)](https://www.erdauftschluss-digital.de).

Eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues sind gemäß § 5 SächsHohlVO dem Sächsischen Oberbergamt mitzuteilen.

### **Vermessung**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen, wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

## Abfallentsorgung

Bei der Planung sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Haus- und Sperrmüll sowie der Wertstoffe nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Die Zugänglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Im Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m, ohne Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m sicherzustellen
- Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Müllfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m. Die Befahrbarkeit von Straßen mit diesen Fahrzeugen ist zu gewährleisten. Es ist eine Durchfahrtshöhe von mind. 4 m vorzusehen.
- Entsprechend VBG 126 „Müllbeseitigung“ § 16 darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang (max. 150 m) nötig ist. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Wendeanlagen sind nach EAE 85, Tabelle 11, für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einem Wendekreisradius von 10 m vorzusehen.
- Sollte eine Wendeanlage nach EAE 85, Tabelle 11 nicht realisierbar sein, sind von den Grundstückseigentümern die Müllbehälter am Tage der Entsorgung an einer für das Fahrzeug erreichbaren Stelle zentral bereitzustellen. Ein Befahren der Straße zum Zweck der Entsorgung erfolgt dann nicht.
- Kurvenradien sind so zu gestalten, dass eine gefahrlose Umfahrung, ohne Beschädigung an Bordsteinen, Rasenkanten u.ä. gewährleistet ist.
- An den Entsorgungstagen muss abgesichert werden, dass die Entsorgung nicht durch parkende oder abgestellte Fahrzeuge behindert oder gar unmöglich gemacht wird (evtl. durch Aufstellen von befristeten Halteverbotsschildern).

Entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung sind Grundstückseigentümer verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des Landkreises Görlitz anzuschließen (Anschlusszwang). Die für den Landkreis Görlitz geltenden Satzungen für die Abfallentsorgung sind in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Bei Gewerbe: Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen (gewerbliche Abfälle) haben nach § 17 Abs. 1 Satz 2 KrWG diese Beseitigungsabfälle dem öffentlichen Entsorgungsträger (öRE) zu überlassen, sofern sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Beseitigungsabfälle, die im Landkreis Görlitz anfallen, sind dem Landkreis Görlitz bzw. dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz-Niederschlesien anzudienen. Welche Abfallarten der Überlassungspflicht an den öRE unterliegen und welchen Anlagen die überlassungspflichtigen Abfälle anzudienen sind, regeln die Satzung des Landkreises Görlitz und die Verbandssatzung des Regionalen Abfallverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON).

Bei Bepflanzungen der Straßenränder ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge zu beachten. Dies gilt auch für sonstige Hindernisse und bauliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Schaltschränke, Lichtmasten etc.

Bei evtl. Straßensperrungen oder dauerhaften Schließungen ist mit der zuständigen Entsorgungsfirma rechtzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor der Maßnahme, die Entsorgung betroffener Haushalte zu regeln. Es ist unbedingt dem Entsorger und dem Regiebetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz Beginn und Ende der Baumaßnahme und der gesperrten Straßenabschnitte bekannt zu geben. Sollten im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme keine regelnden Absprachen seitens des Bauträgers mit den o. g. Entsorger bzw. dem Landkreis erfolgen, werden zusätzlich Entsorgungskosten auf den Bauträger umgelegt.

## Umwelthygiene

Folgende Hinweise sind aus umwelthygienischer Sicht bei der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen:

1. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, das den mikrobiologischen und chemischen Grenzwertanforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 in der jeweils aktuellen Fassung entspricht, ist zu sichern.
2. Eine hygienisch unbedenkliche Abwasser- und Abfallbeseitigung ist zu gewährleisten.
3. Bei Bauflächen, die für schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind, muss gesichert sein, dass keine die Gesundheit gefährdenden Kontaminationen von Boden und Untergrund (Altlasten) vorliegen.
4. Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Strahlenschutzgesetz [StrlSchG]) verwiesen.
5. Entsprechend § 123 StrlSchG sind bei Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
6. Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 sind einzuhalten.
7. Zur Senkung der Lärmemission sollten verkehrstechnische und -organisatorische Maßnahmen Berücksichtigung finden.
8. Bei der Gebäudeplanung sind eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung und Besonnungsdauer in Innenräumen gemäß DIN 5034 und DIN EN 17037 nachzuweisen.
9. Es ist zu beachten, dass bei geringem Abstand (< 10m) von großkronigen Bäumen zu Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen ggf. Probleme hinsichtlich einer unzureichenden Tageslichtbeleuchtung auftreten können.
10. Wegen des positiven Effektes auf das Mikroklima sind ausreichend Grünflächen innerhalb und im Umfeld der Baufläche vorzusehen.
11. In Bezug auf den Klimawandel ist durch städtebauliche Maßnahmen auf eine Reduzierung thermischer Belastungen hinzuwirken z.B. urbane Durchgrünung, Einrichtung von großzügigen Schattenplätzen, Reduzierung des Versiegelungsgrades von offenen und öffentlichen Plätzen, Freihalten von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten. Das Zentrum KlimaAnpassung bietet Informationen und Beratungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen und Förderprogrammen unter <https://zentrum-klimaanpassung.de/> an.
12. Zur Minderung der allergenen Belastung sollte im öffentlichen Raum auf Neupflanzungen von Baum- und Pflanzenarten mit hohem allergenen Potential, z.B. Birke, Erle, Esche, Hasel verzichtet werden.

## Polizeidirektion

Durch den Bauausführenden sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde im Vorfeld rechtzeitig geplante Baustellentransportstrecken abzustimmen, um negative Auswirkungen auf den Individualverkehr möglichst gering zu halten.