

STADT HEIDENAU**BEBAUUNGSPLAN „SCHÄFERWEG“ OT GROßSEDLITZ****ENTWURF i.d.F. vom 29. Oktober 2021****TEIL C: BEGRÜNDUNG****Inhaltsverzeichnis**

1	Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis	3
2	Planungsziele	4
3	Plangebiet	4
3.1	Lage des Plangebietes	4
3.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	4
3.3	Beschreibung des Plangebietes	4
3.4	Nutzungsbeschränkungen	5
4	Planungsrechtliche Grundlagen	6
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
4.2	Planverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)	6
5	Städtebauliche Konzeption	7
5.1	Ergänzende innerörtliche Wohnbebauung	7
5.2	Sicherung einer mischgebietstypischen Nutzung am Neubauernweg	8
5.3	Baukulturelle Nutzung der Fläche des ehemaligen Kammergutes	8
6	Erschließungskonzeption	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Ver- und Entsorgung	10
7	Grünordnerische Konzeption	11
8	Begründung der planerischen Festsetzungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	12
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	16
8.4	von Bebauung freizuhalten Flächen	17
8.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
8.6	Flächen für die Abfallbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser	17
8.7	Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind	18
8.8	Öffentliche Grünflächen	18
8.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
8.10	Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	18
8.11	Nutzungsbeschränkungen mit aufschiebender Bedingung	19
8.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
9	Kennzeichnungen	19
10	Hinweise	20
11	Flächenbilanz	20
12	Voraussichtliche Auswirkungen	20
12.1	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit	20
12.2	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten	20

12.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	21
12.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
12.5	Auswirkungen auf denkmalschutzrechtliche Belange.....	24
12.6	Auswirkungen auf den Wald	24
12.7	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	25
12.8	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	25

Anlagen:

- Städtebaulicher Gestaltungsplan, 29.10.2021
- überschlägige Ermittlung Regenrückhaltevolumen, 09.10.2020

1 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis

Der im Bereich des Neubauernweges gelegene Teil der Ortslage Großsedlitz war bis ca. 2005 von einer dörflichen Mischnutzung aus Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe geprägt. Mit der Nutzungsaufgabe der Landwirtschaft auf den Flächen zwischen Heimweg und Schäferweg, die im Osten an die Fläche des ehemaligen zum Barockgarten Großsedlitz gehörigen Kammergutes angrenzen, veränderte sich dieser Gebietscharakter. Zwischen Schäferweg und Teichweg befinden sich derzeit noch drei unbebaute Grundstücke, ansonsten ist hier sowie entlang der östlichen Straßenseite des Neubauernweges Bestandsbebauung in Form von Wohn- und Nebengebäuden vorhanden.

Durch den Rückbau und die Nutzungsaufgabe der landwirtschaftlichen Gebäude neben den Ruinen des ehemaligen Kammergutes entstand im Ortskern Großsedlitz eine insgesamt ca. 1,3 Hektar große innerörtliche Brachfläche, die dringend einer städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung ihrer Lage in unmittelbarer Nähe des Barockgartens und ihrer Umgebungsbebauung bedarf. Da die vorhandene Nutzung westlich und nordwestlich des Neubauernweges (Gebäudekomplex ehemalige LPG, Schafhof Großsedlitz) und der ansässige KfZ-Ersatzteilhandels am Teichweg 1 perspektivisch nicht beschränkt werden sollen, ist es erforderlich, zumindest entlang des Neubauernweges langfristig einen Mischgebietscharakter zu sichern.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde für das Stadtgebiet Heidenau ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ermittelt. In erster Linie soll dieser innerstädtisch gedeckt werden. In untergeordnetem Maße kann die Deckung aber auch im Bereich der innerörtlichen Brachflächen in Großsedlitz erfolgen. Hierfür muss im Rahmen des Bebauungsplans vorrangig die Erschließungssituation verbindlich geordnet und gesichert werden.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme einer ca. 850 m² großen Fläche am südwestlichen Rand (Übergang zum Teichgrundstück 335) im Geltungsbereich der Klarstellungs- bzw. Abgrenzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 21.12.2012 und damit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB. Damit sind grundsätzlich auf dem zu beplanenden Gebiet Vorhaben nach § 34 BauGB derzeit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Angesichts der vorhandenen städtebaulichen Situation, besonders unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der aktuell verschiedenen Nutzungsarten, sowohl auf dem als auch um das Planungsgebiet, lässt sich eine Eigenart der vorhandenen Strukturen allerdings nur schwer definieren. Die Erschließung ist für Einzelvorhaben derzeit nicht als gesichert zu betrachten. Zur Vermeidung konfliktträchtiger Vorhaben, städtebaulicher Spannungen sowie Diskrepanzen zwischen öffentlichen und privaten Interessen muss die Zulassung von Vorhaben künftig verbindlich geregelt sein. Außerdem erfordern die historisch herausgebildeten Baustrukturen einen besonders sensiblen Umgang in der Beplanung und Bebauung des Gebiets.

Um gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Situation geordnet und nachhaltig zu entwickeln, wird hierzu von Seiten der Stadtverwaltung Heidenau die Aufstellung eines Bebauungsplans als erforderlich angesehen. Zur Erfassung der wesentlichen abwägungsrelevanten Sachverhalte wurden im Rahmen der Planaufstellung außerdem frühzeitig Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden, der Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten gemeinnützige GmbH, dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, dem Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) sowie dem Kreisforstamt durchgeführt.

2 Planungsziele

Planerisches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung mit einer geordneten verkehrlichen Erschließung im zentralen Teil des Plangebietes.

Für die westlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes ist die Sicherung jeweils nachbarschaftsverträglicher Nutzungen, insbesondere unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange im östlichen sowie wirtschaftlicher Belange im westlichen Randbereich, Ziel der vorliegenden Bauleitplanung.

Weiterhin soll im Planverfahren überprüft und planungsrechtlich gesichert werden, ob eine Wegebeziehung zwischen dem Barockgarten und dem Neubauernweg möglich ist.

3 Plangebiet

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Großsedlitz im Süden des Stadtgebietes von Heidenau. Es grenzt direkt an die Westseite des Barockgartens Großsedlitz an.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der östlichen Grenze der Kreisstraße K 8772 (Neubauernweg)
- im Süden von der nördlichen Grenze des Teichweges sowie in dessen Verlängerung von der nördlichen Grenze der Wohngrundstücke Teichweg 5 und 7 sowie des Flst. 335 Gemarkung Großsedlitz (Teich mit Gehölzbestand im Hospital- und Schlosserbusch)
- im Osten vom Barockgarten Großsedlitz sowie der südlichen und westlichen Grenze des Wohngrundstücks Parkstraße 68
- im Norden vom Heimweg bzw. den südlichen Grenzen der an diesem anliegenden bebauten Grundstücke Neubauernweg 6 bis 12, Parkstraße 66 / 66a sowie Heimweg 2 (mit denkmalgeschützter Villa).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flurstücke Nr. 140/7, 140/18, 140/20, 140/21, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/33, 140/34, 140/36, 140/40, 140/41, 140/43, 140/46, 140/47, 140/50 bis 140/61, 140/h, 140/k, 300/5 der Gemarkung Großsedlitz. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 3,36 ha.

3.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Flurstücke 140/k, 140/47, 140/58 und 140/59 Gemarkung Großsedlitz waren ursprünglich mit Gebäuden der Agrarproduktion Heidenau GmbH bebaut, von denen der größte Teil inzwischen abgebrochen ist. Unmittelbar östlich grenzt mit Flurstück 140/41 Gemarkung Großsedlitz die Fläche des ehemaligen zum Barockgarten Großsedlitz gehörigen Kammergutes an, das Bestandteil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit ist und dessen Mauerreste ebenfalls unter Denkmalschutz stehen.



Foto 1: Blick vom Neubauernweg in den Schäferweg



Foto 2: Blick Osten nach Westen über die Brachfläche



Foto 3: Blick vom Schäferweg nach Nordosten über die Brachfläche zur denkmalgeschützten Villa Heimweg 2



Foto 4: links Reste des ehemaligen Kammergutgebäudes, Blick Richtung Barockgarten

Nördlich des Heimweges, südlich des Schäferweges und östlich des Neubauernweges befinden sich zum größten Teil Wohnnutzungen, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Westlich bzw. nordwestlich des Neubauernwegs liegen weitere Gebäudekomplexe der Agrarproduktion Heidenau GmbH, am Neubauernweg 9 ist der Schafhof Großsedlitz ansässig.

3.4 Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutzrechtliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt im Bereich des Flst. 140/41 das Denkmalobjekt „Sachgesamtheit Kammergut Sedlitz“ u.a. mit den folgenden Einzeldenkmälern: Wirtschaftsgebäude (Ruine), Friedrichsschlösschen (mit den Kellergeschossen der abgebrochenen Gebäudeflügel) und dem als Gartendenkmal geschützten Barockgarten einschließlich zweier Eingangstore, Oberer Orangerie und Unterer Orangerie. Auf Flst. 140/35 Gemarkung Großsedlitz grenzt das Kulturdenkmal Neues Verwalterhaus; Oberhof des Kammergutes Sedlitz (Wohnhaus eines Kammergutes) unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Die Bebauung der unmittelbar an den Barockgarten Großsedlitz westlich angrenzenden Bereiche gehörte bis zum Anfang des 20. Jahrhundert zum Kammergut Großsedlitz. Die gestalterisch aufwendig geführte Wegeverbindung war Bestandteil der Planung des Sächsischen Hofbauamtes. Ehemals mit Baumalleen versehen, ist diese als ein Teil des Denkmals und der Denkmalumgebung im Rahmen des B-Planes zu berücksichtigen. Wie im Bereich des Barockgartens selbst, sind auch im Bereich des Kammergutes die zeitlichen Abfolgen der Planungen noch heute sehr gut ablesbar und in seinem unmittelbar an den Barockgarten angrenzenden Kernbereich als Denkmal zu erhalten. Die exponierte Lage der westlich an den Barockgarten angrenzenden ehemaligen Kammergutsbereiche ist für den Erhalt des Barockgartens von wesentlicher Bedeutung¹.

Waldabstand

Südöstlich des Plangebietes sind Teile des Flst. 335 Gemarkung Großsedlitz mit Wald bestockt. Zu diesem sind gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG 30 m Abstand mit baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie mit Gebäuden einzuhalten. Zugrunde gelegt wird die Waldgrenze gemäß Waldfeststellung des Landratsamtes des Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 2017.

Bodenbelastungen

Aufgrund der Vornutzung liegen im Plangebiet Bodenbelastungen vor. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge² ist die LPG Großsedlitz im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) mit der Altlastenkennziffer (AKZ) 87214054 geführt. Außerdem wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung³ Schadstoffbelastungen festgestellt.

¹ Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gemeinnützige GmbH, Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP, 24.02.2018

² Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall / Altlasten / Boden, Stellungnahme vom 09.02.2021

³ Erdbaulaboratorium Dresden, 25.01.2021: Versickerungsuntersuchung zum B-Plan „Schäferweg“

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Im Entwurf ist die überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche GSW1 dargestellt.

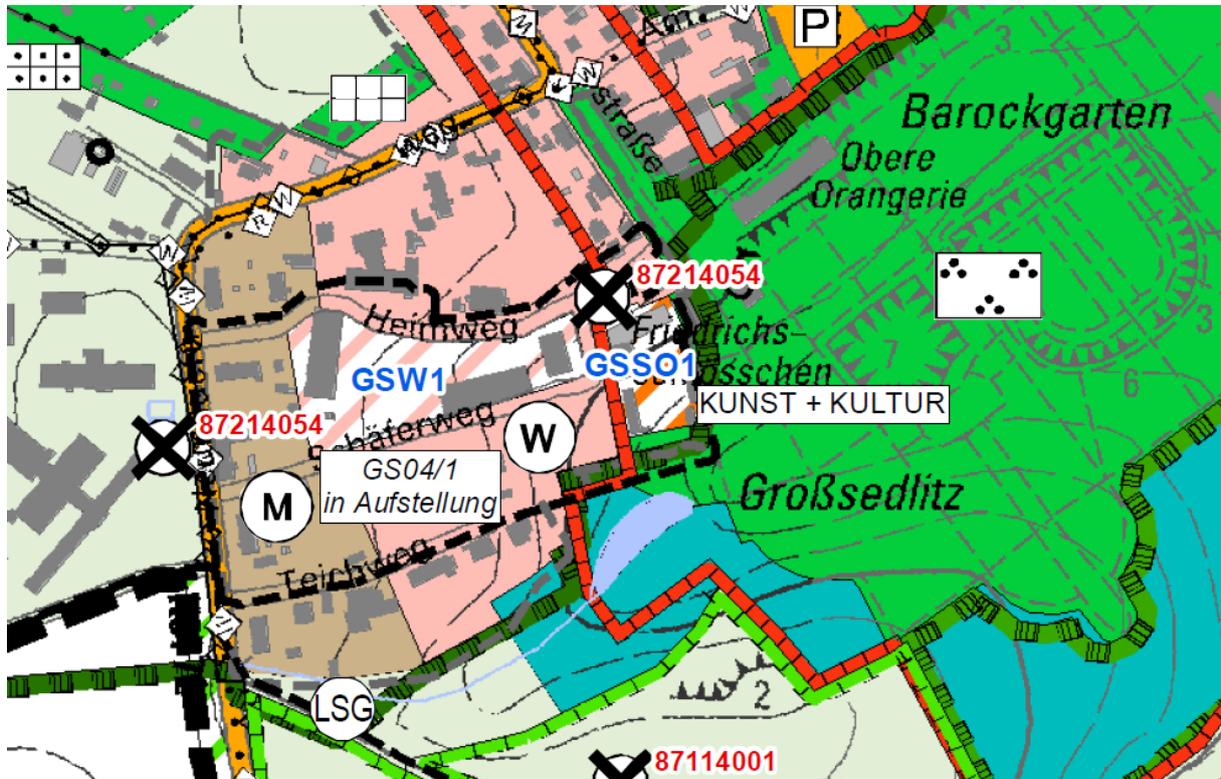


Abb. 1: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Heidenau (Arbeitsstand Dezember 2020)

4.2 Planverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die innerörtliche Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt

$$\begin{aligned} \text{WA: } & 19.960 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 5.988 \text{ m}^2 \\ \text{MI: } & 5.385 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 2.154 \text{ m}^2 \\ \text{SO Kunst und Kultur: } & 3.160 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,5 = 1.580 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 9.722 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (vgl. Punkt 11.1).

Gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die o.g. Planungsziele unter einer bestmöglichen Beachtung der denkmalpflegerischen Aspekte. Sie setzt sich aus den Komponenten

- Ergänzende innerörtliche Wohnbebauung
- Sicherung einer mischgebietstypischen Nutzung am Neubauernweg
- Baukulturelle Nutzung der Fläche des ehemaligen Kammergutes

5.1 Ergänzende innerörtliche Wohnbebauung

Da das städtebauliche Vorhaben denkmalschutzrechtliche Belange berührt, wurden seit Mitte 2018 frühzeitig Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten gemeinnützige GmbH durchgeführt, wobei die Bedeutung des Barockgartens von allen Seiten anerkannt wurde. Dessen visuelle Dominanz muss bei einer Wohnbebauung im Bereich Schäferweg erhalten bleiben.

Die ergänzende innerörtliche Wohnbebauung wird gegenüber dem Entwurfsstand des Flächennutzungsplans deutlich von der Grenze des Barockgartens abgerückt. Das Flurstück 140/41 soll einer Nutzung vorbehalten werden, die im Zusammenhang mit dem Barockgarten steht.

Zur optimalen Ausnutzung des Flächenangebotes könnten zwischen Heimweg und Schäferweg 12 bis 13 maximal zweigeschossige Wohngebäude auf Baugrundstücken von durchschnittlich 550 bis 600 m² entstehen. Darüber hinaus ist eine Bebauungsergänzung südlich des Schäferwegs vorgesehen, hauptsächlich in den bestehenden Baulücken zwischen Teich- und Schäferweg. In diesem Bereich ergibt sich die Größe der Baugrundstücke von ca. 900 bis 1.000 m² aus der bestehenden Parzellierung. Kleinteilig kann außerdem zur optimalen Ausnutzung des Standortes eine Bebauungsergänzung nördlich des Heimwegs erfolgen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens sowie des höheren Flächenbedarfs im (rückwärtig liegenden) allgemeinen Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans ausgeschlossen, da hierfür z.B. in den als Mischgebiet festgesetzten Teilen des Bebauungsplans geeignetere Flächen zur Verfügung stehen.

Unter Boden-, Hochwasser- und Klimaschutzaspekten sowie im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sollte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine kompakte (d.h. zweigeschossige) Bauweise mit hoher Flächeneffizienz umgesetzt werden⁴. Daher wird auch die Grundflächenzahl gegenüber dem nach § 17 BauNVO allgemein zulässigen Maß im Baugebiet WA auf 0,3 begrenzt. Soweit die Grundstücke ausreichend groß sind, um im Rahmen der zulässigen Überbaubarkeit Doppelhäuser zu errichten, entspricht dies ebenfalls dem Ziel einer hohen Flächeneffizienz. Mit einer traufständigen Gebäudeausrichtung zum Schäferweg ist auf den nach Süden gerichteten Dachflächen außerdem eine optimale Nutzung der Dachflächen für Solarthermie oder Photovoltaik möglich.

Südlich des Schäferweges sind noch zwei Grundstücke unbebaut (Flst. 140/55 und 140/40), die entsprechend der o.g. Konzeption ebenfalls mit Wohngebäuden in Ergänzung der bestehenden Einfamilienhäuser Schäferweg 3, 3a und 5 zu bebauen wären. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung steht nicht im Widerspruch zu dieser Bestandsbebauung.

Die Gebäude sollen dabei im östlichen Teil des Schäferwegs streng an diesem ausgerichtet werden, um die Versiegelung auf den Grundstücken für Zufahrten zu minimieren und sowohl in Richtung der denkmalgeschützten Villa Heimweg 2 als auch in Richtung Hospital- und Schlosserbusch die Bebauungstiefe so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird durch die festgesetzte Baugrenze der Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG berücksichtigt.

⁴ Der Flächeneffizienzfaktor wird ermittelt aus dem Verhältnis von effektiver Nutzfläche zur Bruttogrundfläche.

Nördlich des Heimwegs liegen mit den Flst. 140/43, 140/46 und 140/36 drei Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, über die derzeit der Wegeverlauf des Heimwegs führt, welcher hier jedoch keine öffentliche Widmung besitzt (die öffentliche Widmung besteht nur auf Flst. 140/33 und 300/5). Da die außerhalb des Geltungsbereiches nördlich angrenzenden Grundstücke direkt vom Neubauernweg erschlossen sind, steht einer Rückverlegung des Weges in das Flurstück 140/47 nichts entgegen, so dass die 3 o.g. Flurstücke auch einer Wohnbebauung zugeführt werden können.

Zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmälern werden gestalterische Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen, die sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung orientieren.

5.2 Sicherung einer mischgebietstypischen Nutzung am Neubauernweg

Die Flächen östlich des Neubauernwegs sind gemäß des Flächennutzungsplanentwurfs als einzige innerhalb von Großsedlitz geeignet, mischgebietstypische, d.h. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aufzunehmen und bieten hier auch noch ein entsprechendes Flächenpotenzial. Daher werden die westlichen Teile des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden allerdings auch hier ausgeschlossen, da die vorhandene Bebauungsstruktur in diesem Bereich nicht die erforderlichen Flächen hierfür bietet.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung, wobei auch innerhalb des Mischgebietes eine flächeneffiziente Bauweise gewünscht ist. Daher wird die Grundflächenzahl gegenüber dem nach § 17 BauNVO allgemein zulässigen Maß im Baugebiet MI auf 0,4 begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die offene Bauweise lassen größtmöglichen Spielraum für eine bauliche Entwicklung, lediglich am Neubauernweg ist ein Heranrücken der Hauptgebäude an die Verkehrsfläche gegenüber dem Bestand nicht erwünscht, um den bisherigen Abstand zur gegenüberliegenden gewerblichen / landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu unterschreiten.

Auf gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung wird im Mischgebiet verzichtet, um spezifischen Anforderungen bei Gewerbebauten nicht entgegenzustehen. Da das Mischgebiet auf der dem Barockgarten abgewandten Westseite des Plangebietes liegt, wird der Verzicht auf die Vorgabe von Dachneigungen städtebaulich für vertretbar gehalten.

5.3 Baukulturelle Nutzung der Fläche des ehemaligen Kammergutes

Wesentliches Grundanliegen der Planung ist es, das denkmalgeschützte Areal des ehemaligen Kammergutes, von dem nur noch Mauerreste vorhanden sind, als Potentialfläche für das kulturelle Leben im Ortskern zu entwickeln. Dies soll sowohl im direkten Zusammenhang mit dem Barockgarten z.B. als Fläche für ein Besucherzentrum oder Museum als auch unabhängig von der Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten gemeinnützige GmbH möglich sein, da die Fläche dem Freistaat Sachsen derzeit noch nicht zur Verfügung steht. Überbaubarkeit und Proportionen orientieren sich am denkmalgeschützten ehemaligen Gebäude des Kammergutes und der denkmalgeschützten Umgebungsbebauung des Barockgartens im Bereich Parkstraße.

6 Erschließungskonzeption

6.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet Schäferweg grenzt derzeit an den öffentlich gewidmeten Schäferweg und den privaten Heimweg (ohne öffentliche Widmung) an.

Aktuelle Überlegungen zur Nutzungskonzeption des Barockgartens inklusive deren Erschließungskonzept sollen bei der Planung Berücksichtigung finden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Schäferweg“ liegt die Nutzungskonzeption des Barockgartens Großsedlitz mit Stand 2003 vor.

Aufgrund der benachbarten Lage zum Barockgarten Großsedlitz und den daraus resultierenden Anforderungen an bereits derzeit sowie zukünftig erforderliche Wegebeziehungen werden aus städtebaulicher Sicht an die Erschließung des Baugebietes im vorliegenden Fall besondere Randbedingungen gestellt. Zu beachten sind folgende Sachverhalte:

Fahrzeugverkehr:

- *Konzipierung als Wohnstraße gemäß RAS06 als Tempo 30-Zone ausschließlich für Verkehrsaufkommen des Baugebietes und Wirtschaftsverkehr des Barockgartens (z.B. Grünschnittabfuhr)*
- *Maßgeblicher Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit für Wohngebietserschließung >> Fahrbahnbreite 5,0 m*
- *Bemessung Kurvenradien / Wendemöglichkeiten für 3-achsiges Müllfahrzeug*

Fußgängerverkehr:

- *Sichere fußläufige Verbindung vom Baugebiet zur Ortsmitte / Parkeingang Parkstraße*
- *von Fahrbahn getrennter Fußwege von 2,5 m Breite (mit Baumstandorten und Beleuchtung)*

ruhender Verkehr:

- *Erforderlichkeit von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den privaten Baugrundstücken aufgrund der ländlichen Lage mit gering frequentierter ÖPNV-Anbindung*
- *Öffentliche Stellplätze für Besucher des Wohngebietes im Bereich des Schäferweges*

Im Bereich der bebauten Grundstücke Neubauernweg 10 bis 18 und Schäferweg 1a ist die verfügbare Breite für die Verkehrserschließung begrenzt. Ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren im Kreuzungsbereich Neubauernweg / Schäferweg ist maximal für Pkw möglich, größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug) benötigen die gesamte Flurstücksbreite des Straßenflurstücks. Favorisiert wird daher eine Kombination aus Ringstraße mit Einrichtungsverkehr im Westen des Geltungsbereiches und Stichstraße mit Wendemöglichkeit im Osten des Geltungsbereiches. Damit ist es möglich, auch auf den ersten ca. 80 m Schäferweg vom Neubauernweg aus neben der Richtungsfahrbahn (Breite 3,0 bis 3,5 m) einen separaten Gehweg von 2,5 m Breite anzuordnen und diesen bis zum Parkeingang Parkstraße inklusive Baumbepflanzung und Straßenbeleuchtung ansprechend zu gestalten. Im Osten ist dafür die öffentliche Widmung von 15 m des Flst. 140/47 (Heimweg) als Gehweg erforderlich. Konflikte im Kreuzungsbereich Neubauernweg/Schäferweg werden vermieden.

Um gleichzeitig eine effektive Baugebietserschließung zu erreichen, wird die neue Planstraße mit Einrichtungsverkehr vom Schäferweg nicht unmittelbar hinter den Bestandsgrundstücken zum Heimweg geführt, sondern liegt erst östlich des ersten (westlichsten) für die Neubebauung vorgesehenen Baufeldes. Damit wird die öffentliche Widmung von 25 m des Flst. 140/47 (Heimweg) erforderlich, was aber in Gegenüberstellung zum Nutzen und zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen durch Verkehrsflächen als vertretbar angesehen wird. Der westliche Teil des Heimwegs mit Anbindung an den Neubauernweg sollte analog des Schäferwegs ebenfalls als Einrichtungsverkehr ausgebildet werden, um den beengten Kreuzungsbereich nicht zu überlasten. Eine Aufteilung der Verkehrsfläche des o.g. Heimwegabschnittes und der Verbindung zwischen Heimweg und Schäferweg wird nicht festgesetzt, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen, da die hohe Priorität für eine separate Fußgängerführung wie am Schäferweg hier nicht vorhanden ist.

Die weitere Haupteerschließung des Baugebietes folgt dem Schäferweg. Südlich der Fahrbahn von 5,0 m Breite ist ein straßenbegleitender Gehweg von 2,5 m Breite angeordnet, an der nördlichen Fahrbahnseite ist ein Längsparkstreifen vorgesehen, welcher durch die Grundstückseinfahrten unterbrochen wird. Der Schäferweg schließt im Osten mit einer Wendeanlage ab. Wegen der besonderen Lage am Rand des Barockgartens soll es möglich sein, die Wendeanlage als repräsentatives Rondell zu gestalten. Der tatsächlich benötigte Platzbedarf für den Wendehammer eines 3-achsigen Müllfahrzeugs ist in das Rondell derart integriert, dass dieser jedoch für das Baugebiet separat herstellbar ist, ohne das Flurstück 140/41

zu beanspruchen. Die Lage des Rondells gewährleistet auch die Anbindung aller bestehenden Wegebeziehungen vom Barockgarten über das Rondell an den Schäferweg (von Nordosten/Parkstraße, von Osten/Friedrichschlösschen, von Südosten/ Parkbereich).

Der Heimweg soll auf einer Länge von ca. 140 m als private Zufahrt zum Grundstück Heimweg 2 (Villa) verbleiben und teilweise (südlich an die Flurstücke 140/46 und 140/36 angrenzend) mit einem privaten Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks 140/36 sowie der diesem Grundstück südlich gegenüberliegenden neuen Parzelle (Teil von Flst. 140 k) belastet werden, da diese auf andere Art und Weise nicht sinnvoll erschlossen werden können.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr der Anwohner sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen. Da motorisierter Besucherverkehr des Barockgartens ausdrücklich nicht in das Wohngebiet hineingezogen werden soll, sind nur wenige straßenbegleitende Längsparkplätze als Besucherparkplätze für das Wohngebiet vorgesehen. Außerdem kann abschnittsweise ein kurzzeitiges Halten / Parken am Straßenrand (z.B. für Lieferdienste, Handwerker etc.) im Stichstraßenabschnitt bei der gewählten Straßenbreite zugelassen werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Gas sind durch den Leitungsbestand im Schäferweg gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist für den Bedarf von 48 m³/h gesichert. Diese Löschwassermenge steht im Umkreis von 300 m um das Baugebiet zur Verfügung. Unabhängig davon wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft, am geplanten Wendehammer Schäferweg eine Löschwasserentnahmestelle (Unterflurhydrant) im Rahmen der trinkwasserseitigen Erschließung des Baugebietes zu errichten.

Im Schäferweg liegen ein städtischer Mischwasserkanal sowie eine Druckleitung an. Das Pumpwerk befindet sich am östlichen Ende des Schäferweges im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche (Pumpwerk 1). Das Pumpwerk 1 wird vorläufig nur für den z.Zt. vorherrschenden Zustand ausgelegt. Nach Realisierung des Baugebietes können die Pumpen ausgetauscht und die Schaltanlage auf die erweiterte Motorleistung umgerüstet werden. Die Bauwerksgröße ist mit 2,0 m Innendurchmesser bereits so gewählt, dass nach Realisierung des Baugebietes größere Pumpen darin Platz finden. Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser kann damit vollständig über das bestehende Kanalisationsnetz zur Kläranlage abgeführt werden.

Das Regenwasser sollte zum Schutz des Naturhaushaltes, insbesondere des Wasserkreislaufs, vorzugsweise auf den Baugrundstücken vorzugsweise versickert werden. Zur Prüfung dieser Möglichkeit wurde eine Versickerungsuntersuchung⁵ durchgeführt. In deren Ergebnis ist festzustellen, dass auf der beprobten Brachfläche zwischen Heimweg und Schäferweg grenzwertig bis ausgeschlossen ist. Auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens ist eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken daher aus Sicht der Unteren Wasserbehörde nicht erlaubnisfähig⁶.

Favorisiert wird daher die Sammlung und gedrosselte Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu errichtendes Regerückhaltebecken auf Flurstück 140/40 Gemarkung Großsedlitz und den Teich im Hospital- und Schlosserbusch in die Vorflut.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wurde hinsichtlich seines Abflussverhaltens im Niederschlags-Abfluss-Modell des Projektes „Nachhaltige Wiederaufbauplanung einschließlich Bewertung des Hochwasserrisikos nach § 73 WHG für den Hospital- und Schlosserbusch“ (ACI-Aquaprojekt Consult, Dezember 2013) mitberücksichtigt. Die Flächen sind im Modell als befestigte Siedlungsflächen auf Basis

⁵ Erdbaulaboratorium Dresden, 25.01.2021: Versickerungsuntersuchung zum B-Plan „Schäferweg“

⁶ Stellungnahme LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Wasserbehörde, 06.04.2021

der Landnutzung aufgenommen worden. Die Fließrichtung der im Bereich des B-Plan liegenden Teileinzugsgebiete verlaufen zum wiederhergestellten Teich vor dem Barockgarten, der ja bereits als Rückhalt ausgebaut wurde. Das Niederschlags-Abfluss-Modell enthält folgende Spitzenabflüsse aus dem Plangebiet (KOSTRA 2000, 60 min):

HQ1	26,3 l/s*ha
HQ2	32,7 l/s*ha
HQ5	41,0 l/s*ha
HQ10	47,4 l/s*ha
HQ20	53,2 l/s*ha
HQ50	60,9 l/s*ha
HQ100	66,0 l/s*ha



Abb. 2: Auszug N/A-Modell, ACI 2013

Trotz der damit bereits vorliegenden Gesamtbetrachtung zur Entwässerung und zum Hochwasserschutz im Einzugsgebiet Hospital- und Schlosserbusch wurde aufgrund der bestehenden Problematiken vorsorglich eine überschlägige Ermittlung für die Rückhaltung der aus dem Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers so vorgenommen, als ob das Gebiet zwischen Schäferweg und Heimweg derzeit unbebaut wäre (Flst. 140k, 140/43, 140/46, 140/36, T.v.140/47, 140/59, 140/58, T.v. 140/40 – ohne Beachtung ehemals vorhandener Bebauung und der noch vorhandenen Scheune). Von der insgesamt 1,15 ha großen Fläche wird der Drosselabfluss damit auf 15 l/s begrenzt, woraus sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 200 m³ ergibt, das auf der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Fläche von ca. 600 m² realisierbar wäre (vgl. Anlage zur Begründung). Für die überwiegend bebauten Grundstücke südlich des Schäferweges und östlich des Neubauernweges wird die Beibehaltung der derzeitigen Regenentwässerung (Versickerung, teilweise Anbindung Überlauf an vorhandenen Mischwasserkanal) angenommen.

Die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) auf den Baugrundstücken wird empfohlen und steht dem Entwässerungskonzept nicht entgegen. Eine Nutzung der Zisternen zur definierten Regenwasserrückhaltung ist allerdings nicht anrechenbar, weil eine kurzzeitige gedrosselte Entleerung nicht gewährleistet ist.

7 Grünordnerische Konzeption

Gehölzbestand ist gegenwärtig innerhalb der Grundstücke mit Bestandsbebauung, auf der Fläche des ehemaligen Kammergutes und am südöstlichen, zum Hospital- und Schlosserbusch orientierten Randbereich des Plangebietes vorhanden. Im Zusammenhang mit der Renaturierung des Teiches im Hospital- und Schlosserbusch wurde eine Gehölzkonzeption erstellt, die auch innerhalb des Bebauungsplans

durch entsprechende Festsetzungen zum Gehölzerhalt bzw. -ersatz Berücksichtigung findet⁷. Ansonsten ist die Brachfläche nahezu gehölzfrei und wird von ruderalem Grasbewuchs eingenommen.

Die grünordnerische Konzeption beinhaltet im Zusammenhang mit der Fußwegführung entlang des Schäferweges die Anpflanzung einer ortsbildprägenden Baumreihe entlang der Straße. Als zu pflanzende Baumart werden Linden vorgeschlagen.

Darüber hinaus sind zur Durchgrünung des Baugebietes innerhalb der privaten Baugrundstücke Laub- oder Obstbäume anzupflanzen. Diese dienen zur Verbesserung des Kleinklimas (Minimierung der Flächenaufheizung durch Verschattung) sowie der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes in der unmittelbaren Umgebung des Barockgartens.

Das Stadtgrün übernimmt neben ökologischen auch soziale und gesundheitliche Funktionen. Die verstärkte Begrünung wirkt einem hohen Wasserabfluss sowie der Entstehung von überhitzten Stadtgebieten und der Luftverschmutzung entgegen. Als familienfreundliche Gemeinde und Energiespargemeinde will die Stadt Heidenau diesen Grundsätzen auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Schäferweg“ Rechnung tragen.

8 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, zusätzlichen Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteils Großsedlitz zu schaffen und wird daher überwiegend als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich entlang des Neubauernweges ist wegen der angrenzenden Kreisstraße und der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Nutzung (Schafhaltung der Agrarproduktion) ein weniger störungsempfindliches Mischgebiet festgesetzt.

Die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wurden begrenzt, um Nutzungen mit großem Flächenverbrauch (Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) und im Wohngebiet auch solche mit erheblichem Kundenverkehr wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit auszuschließen. Für Läden, Schank- und Speisewirtschaften stehen an anderer Stelle im Ortsteil potenziell nutzbare Flächen zur Verfügung.

Die vorgesehene Nutzung des ehemaligen Kammergutareals für Kunst und Kultur wird als sonstiges Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt, da die Nutzung der Fläche aus Gründen des Denkmalschutzes ausschließlich hierauf beschränkt werden soll.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die allgemeinen Wohngebiete dienen der Neubebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 berücksichtigt die aufgelockerte ländliche Baustruktur des Ortsteils Großsedlitz und wird für die beabsichtigte Nutzung als ausreichend angesehen. Gleichzeitig wird damit der maximale Anfall von Regenwasser auf versiegelten Flächen reduziert. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, im Bebauungsplan sind keine davon abweichenden Festsetzungen notwendig. Bei optimaler Ausnutzung können im zentralen Teil des Baugebietes zwischen Heimweg und Schäferweg 12 bis 13 Baugrundstücke in Größen von 535 m² bis 790 m² entstehen, mehr Baugrundstücke sind wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht realisierbar. Beim kleinsten Baugrundstück wären entsprechend der Festsetzungen insgesamt ca. 240 m²

⁷ Pätzig Freie Landschaftsarchitekten, 2018

überbaubar, was für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Terrasse, Schuppen und Zuwegung ausreichend ist.

Auch mit Doppelhäusern soll dieses Maß der Überbaubarkeit aus o.g. Gründen nicht überschritten werden. Mit einer kompakten zweigeschossigen Bauweise und der Kombination 1 Garage + 1 offener Stellplatz je Baugrundstück lassen sich auch auf den Doppelhausgrundstücken mit einer GRZ 0,3 alle Anforderungen realisieren.

In den Mischgebieten am Neubauernweg wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um mehr Spielraum für die Grundstücksausnutzung aufgrund des hier möglichen Gewerbeflächenanteils zu haben. Aufgrund der relativ großen Bestandsgrundstücke liegt das Maß aber trotzdem deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO, um auch im Mischgebiet die aufgelockerte ländliche Struktur und die Minimierung des Regenwasseranfalls durch Reduzierung der Flächenversiegelung zu berücksichtigen.

Im Sondergebiet Kunst und Kultur wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 gewählt, um hier v.a. bei der Außenanlagenplanung flexibel zu sein. Die durch die Baulinie definierte mit Gebäuden überbaubare Fläche ist deutlich geringer. Auch hier liegt das Maß aus o.g. Gründen jedoch insgesamt deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Höhe baulicher Anlage, Zahl der Vollgeschosse

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Gebäude gewährleistet sowie die sensible Nachbarschaft zum Barockgarten Großsedlitz angemessen gestaltet werden. Die Gebäude sollen aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten aus dem Park heraus möglichst nicht zu sehen sein.



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

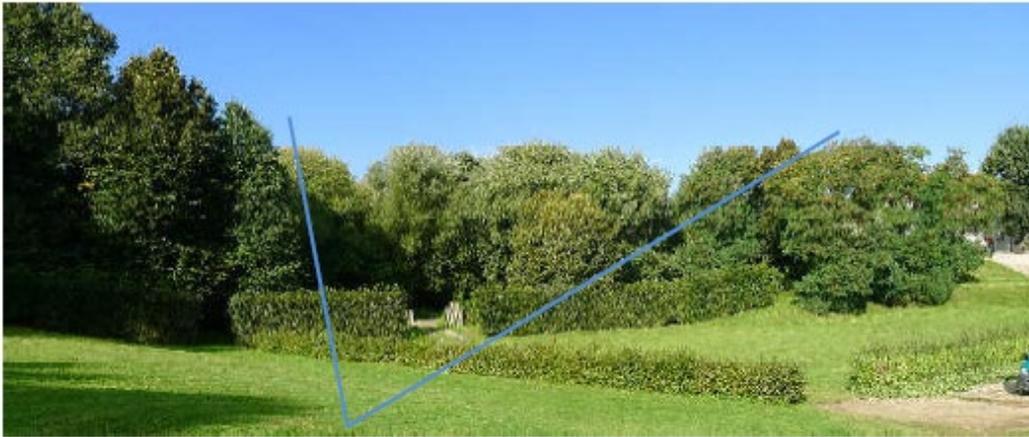
Zur Überprüfung des Sachverhaltes wurden Sichtachsen aus dem Barockgarten geprüft. Es handelt sich jedoch um keine gartenhistorischen Sichtachsen, diese sind entlang der zentralen Achsen des Barockgartens von Nordwesten nach Südosten ausgerichtet. Aufgrund des umfangreichen Bestandes an Großgehölzen an der südwestlichen Seite des Barockgartens und der vorhandenen Bestandsbebauung auf der westlichen Parkseite ist die Sichtfreiheit sehr begrenzt (vgl. Fotos 5 bis 7). Insbesondere ist festzustellen, dass bereits das im Plangebiet vorhandene Nebengebäude der ehemaligen LPG (Foto 8) nicht erkennbar ist, lediglich der Schornstein überragt die Ruine des ehemaligen Kammergutes und den Gehölzaufwuchs. Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe entspricht etwa diesem Gebäude, so dass die geplanten Wohnhäuser aus dem Barockgarten ebenfalls nicht bzw. kaum wahrnehmbar sind.



Abb. 3: geprüfte Sichtachsen (Quelle Luftbild: Geoportal Sachsen)

Darüber hinaus wurde die Bewertung der Sichtbeziehungen im Rahmen der Gewässerinstandsetzung Hospital- und Schlosserbusch am Barockgarten Großsedlitz⁸ berücksichtigt. In dieser Unterlage wurden die für den westlichen Gehölzrand wichtigen Sichten aus dem Barockgarten untersucht. Auf Grund des hohen Waldbestandes am Naturtheater wird der Blick auf die dahinterliegende Bebauung erst nach der Mittelachse des Naturtheaters möglich. Des Weiteren wurden die Sichtdreiecke von verschiedenen Standpunkten im Park untersucht. Die Sichten von der oberen Terrasse auf die Bebauung werden vom Wohnhaus sowie den davorliegenden Baumgruppen im Garten unterbrochen. Dies gilt auch noch für den Blick vom Beginn des östlichen Treppenabgangs ins untere Orangerieparterre. Es wurde festgestellt, dass es bereits ab dem westlichen Treppenabgang in Folge der geplanten Entnahme der Gehölze zu Beeinträchtigungen der Sicht kommen kann. Das größte gefährdete Sichtdreieck ergibt sich von der gesamten östlichen Seite des Naturtheaters. Zur Vermeidung von Sichtbeeinträchtigungen durch Gehölzentnahme im Rahmen der Gewässerinstandsetzung wurden im Projekt Maßnahmen zum Erhalt des Baumbestandes sowie zu Neupflanzungen festgelegt, die, soweit sie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, als Festsetzung aufgenommen wurden. Unter dieser Voraussetzung ist davon auszugehen, dass auch das neue Baugebiet vom Gehölzbestand am Rand des Naturtheaters verschattet wird.

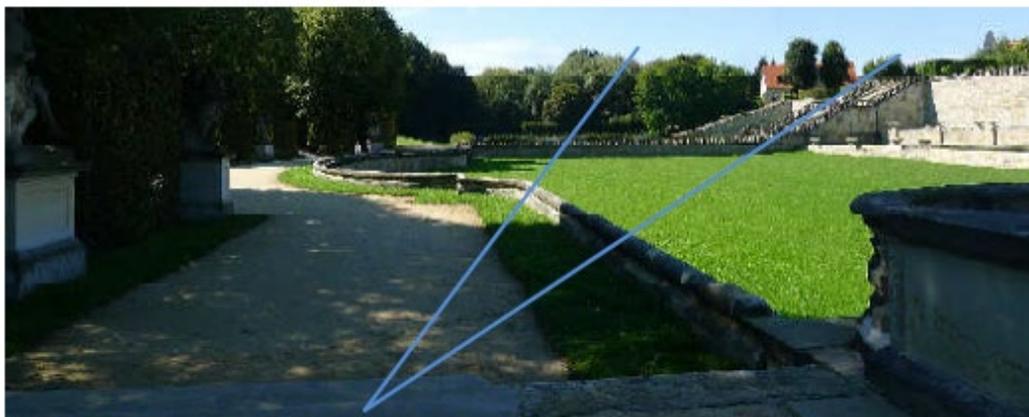
⁸ Dipl.Ing. Birgit Pätzig, Oktober 2015: Gewässerinstandsetzung Hospital- und Schlosserbusch am Barockgarten Großsedlitz



Blick vom Naturtheater zum westlichen Gehölzrand



Blick vom Naturtheater zum westlichen Gehölzrand mit der ungefähren Lage der dahinterliegenden Bebauung



Blick vom östlichen Ende des Eisbassins zum Gehölzrand



Blick vom östlichen Treppenabgang zum Unteren Orangerieparterre in Richtung Westen
Die Sichtdreiecke zeigen die Lage der dahinterliegenden Bebauung

Quelle Foto 9 bis 12: Dipl.Ing. Birgit Pätzig, Oktober 2015

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen berücksichtigen zeitgemäße Anforderungen an Geschosshöhen, erlauben eine hohe Flächeneffizienz und entsprechen damit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

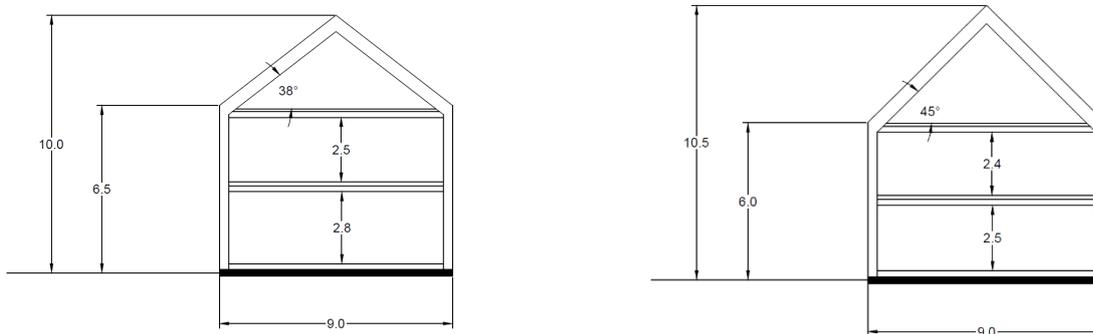


Abb. 4: Prinzipschnitte Wohngebäude

Analog der Grundfläche soll im Mischgebiet ein geringfügig größerer Spielraum für einen hier möglichen Gewerbeflächenanteil bestehen, daher liegt die Traufhöhe um 0,3 m höher als im allgemeinen Wohngebiet.

Zur Berücksichtigung der historischen Maßstäblichkeit im Bereich des ehemaligen Kammergutes und der denkmalgeschützten Sachgesamtheit sind im Sondergebiet Kunst und Kultur zwingend 2 Vollgeschosse für Hauptgebäude vorgeschrieben. Um spätere besondere Anforderungen an Raumhöhen, Gebäudetechnik u.a. berücksichtigen zu können, sind hier größere Gebäudehöhen als im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Da die Gebäudegestaltung direkt dem Denkmalschutz unterliegt, wird dies als vertretbar angesehen.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Mit der Beschränkung auf Einzelhäuser im zentralen Teil des Plangebietes wird dem Planungsziel - der Schaffung eines durchgrünten Einfamilienhausstandortes - Rechnung getragen. Lediglich im nördlichen und östlichen Randbereich ist zur besseren Grundstücksausnutzung alternativ auch die Errichtung von Doppelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Südlich des Schäferwegs sind ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da die hier vorhanden großen Baulücken das Flächenpotenzial hierfür besitzen.

In den Mischgebieten und im Sondergebiet Kunst und Kultur ist entsprechend der Umgebungsbebauung ebenfalls eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage und Größe der Baufenster ist in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen geringfügig überschreiten. Eine Überschreitung der Baulinien ist unzulässig, da entlang des Schäferwegs und in Distanz zum ehemaligen Kammergut die Ausbildung einer klaren Raumkante beabsichtigt ist. Die seitlichen und die rückwärtige Grenze der überbaubaren Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt, um bei der Gebäudeplanung einen gewissen Spielraum zu haben. Das gleiche trifft auf die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich des Heimwegs und am Neubauernweg zu.

Im Sondergebiet Kunst und Kultur wird die überbaubare Fläche durch eine Baulinie entsprechend der aus historischen Plänen und Karten ablesbaren Situation bestimmt, damit die zukünftige Gebäudekubatur der historischen Ursprungsbebauung entspricht.

Aus ortsgestalterischen Gründen sollen die Vorgartenbereiche im Wohngebiet von Garagen und Carports freigehalten werden, außerdem wird damit eine bessere Sichtfreiheit bei der Ausfahrt aus dem Grundstück gewährleistet, was der Verkehrssicherheit dient. Die Waldabstandsflächen sind auf Grundlage von § 25 Sächsisches Waldgesetz ebenfalls von Gebäuden jeglicher Art und baulichen Anlagen mit Feuerstätte freizuhalten. Für weitere Beschränkungen hinsichtlich der räumlichen Anordnung von Nebenanlagen wird kein planerisches Erfordernis gesehen.

Stellung der baulichen Anlagen

Mit Bebauungsplänen soll Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Für das neue Wohngebiet wird überwiegend eine traufständige Gebäudestellung vorgeschrieben, um optimale Voraussetzungen für den Einsatz von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den nach Süden hin orientierten Dachflächen zu schaffen. Im Bereich des geplanten Rondells kann aufgrund zulässiger Doppelhausbebauung (nordwestlich), der vorhandenen Gebäudestellung (südwestlich) sowie südlich angrenzender Waldflächen davon abgewichen werden.

Da das festgesetzte Mischgebiet im Wesentlichen bereits im Bestand bebaut ist, beschränken sich die Vorgaben zur Gebäudestellung hier auf die vorhandenen Ausrichtungen trauf- oder giebelständig zum Neubauernweg.

Im Sondergebiet Kunst und Kultur ergibt sich die Stellung der baulichen Anlagen aus der historischen Situation.

8.4 von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die aufgrund des gesetzlichen Waldabstandes (s.o.) von Bebauung freizuhaltenden Flächen können gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans als Hausgarten, Fläche für die Regenrückhaltung bzw. als Freifläche innerhalb des Sondergebietes Kunst und Kultur genutzt werden.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Baugebieterschließung ist entsprechend der Erschließungskonzeption als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg, Längsparkstreifen bzw. Wirtschaftsweg festgesetzt.

Im Bereich des Schäferweges ist mit der Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche von 10,0 m ausreichend Bewegungsspielraum für die Feuerwehr vorhanden. Am Heimweg wird zur Schaffung einer ausreichend bemessenen Bewegungsfläche für die Feuerwehr gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Sachsen auf 12 m Länge eine Aufweitung des Straßenraums auf 7 m festgesetzt. Damit ist für das gesamte Plangebiet gewährleistet, dass die Anforderungen der Sächsischen Bauordnung zu Rettungswegen auf den Baugrundstücken in Verbindung mit o.g. Richtlinien gewährleistet sind.

8.6 Flächen für die Abfallbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Flächen für die Abfallbeseitigung

Da die Fahrzeuge zur Müllentsorgung nur den öffentlichen Straßenraum befahren, ist es erforderlich, dass die Abfallbehälter der beiden nur über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 erschlossenen Baugrundstücke ihre Abfallbehälter am Abholtag in der Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche abstellen können. Hierzu wird benachbart zur o.g. Aufweitung für die Bewegungsfläche der Feuerwehr eine separate Fläche festgesetzt. Die Lage wurde so gewählt, dass andere Baugrundstücke davon nicht beeinträchtigt werden. Die Entfernung von ca. 50 m zu den beiden Grundstücken wird als vertretbar angesehen.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß der Entwässerungskonzeption wurde im Südosten des Plangebietes eine Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Die Lage ergibt sich aus der topografisch niedrigsten Geländelage im Plangebiet und der Nachbarschaft zur vorhandenen Vorflut.

8.7 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Da der Heimweg nur im Bereich der Flurstücke 140/33 und 300/5 öffentlich gewidmet ist, bedarf es gemäß der Erschließungskonzeption eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der dem Gebäude Heimweg 2 westlich benachbarten beiden Bauparzellen (GFLR1). Im weiteren Verlauf soll lediglich die Möglichkeit einer späteren Leitungsverlegung gesichert werden (LR1).

Medienleitungen werden ansonsten vorzugsweise im öffentlichen Straßenraum neu verlegt bzw. sind im Verlauf des Schäferwegs bereits vorhanden (Mischwasserkanal, Mischwasserdruckleitung, Pumpwerk, Trinkwasserleitung, Elektroenergie). Für den bestehenden Mischwasserkanal zwischen Schäferweg und Teichweg wird eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, welche nicht überbaubar ist (LR2). Der geplante Leitungsverlauf und die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken für die temporäre Nutzung durch Wartungsfahrzeuge wird ebenfalls mittels Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert (GFLR2).

Die Anbindung des rückwärtigen Ausgangs des Barockgartens zum Schäferweg wird als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Bewirtschaftung des Barockgartens gesichert. Publikumsverkehr ist nicht vorgesehen, daher werden Besucher vom Kreis der Begünstigten ausgenommen.

8.8 Öffentliche Grünflächen

Der zur Senke des Hospital- und Schlosserbushes hin abfallende Teil des Flurstücks 140/41 weist einen umfangreichen Bestand an Großgehölzen auf und ist unter Berücksichtigung der Tatsache, dass dieser aus Gründen des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes des Barockgartens Großsedlitz zu erhalten ist (s.o., Punkt 8.2) einer baulichen Nutzung als Sondergebiet nicht zugänglich. Die betreffende Fläche wird daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

Begrenzung der Bodenversiegelung

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dient der Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG.

8.10 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebote

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen entlang des Schäferwegs (Pflanzgebot 1) betont die Haupterschließungsachse des neuen Baugebietes. Durch die straßenbegleitende Baumpflanzung soll eine raumwirksame Grünstruktur innerhalb des Baugebietes erzielt werden. Das Pflanzgebot hat ebenso wie das Pflanzgebot 2 zur allgemeinen Durchgrünung des Wohngebietes darüber hinaus Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen zur Gehölzerhaltung entsprechen der Gehölzkonzeption zur Gewässerinstandsetzung Hospital- und Schlosserbush am Barockgarten Großsedlitz.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

Die Erhaltung v.a. des prägenden Lindenbestandes (teilweise mit unter Denkmalschutz stehend) sowie des derzeit trockengefallenen Teiches als Gewässer mit Gewässerrandstreifen und umgebenden Gehölzbestand dient der Erhaltung des Charakters der Einbettung des ehemaligen Rittergutes in die Umgebung sowie der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

8.11 Nutzungsbeschränkungen mit aufschiebender Bedingung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Grundsätzlich darf ein Bauleitplan keine städtebaulichen Missstände oder Gefahrentatbestände im Sinne des allgemeinen Ordnungsrechts oder Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen i. S. d. schädlichen Bodenveränderungen nach dem BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Vielmehr hat er bereits unterhalb dieser Schwelle Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip).

Vorrangig relevant sind für den vorliegenden Bebauungsplan der Wirkungspfad Boden-Mensch in Bezug auf die Nutzungen "Kinderspielfläche/Wohngebiet" sowie der Wirkungspfad Boden-Pflanze im Fall der Nutzung der Hausgärten für den Obst- und Gemüseanbau.

Aufgrund der bekannten Vornutzung wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans die Böden und Auffüllungen im Plangebiet auf Schadstoffbelastungen untersucht. Da in dessen Ergebnis eine erhöhte Schadstoffbelastung von Auffüllungen in Teilen des Plangebiets festgestellt wurde, sind zur Umsetzung der Planung Vorkehrungen bzw. Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung vor Realisierung mit der Bodenbelastung unvereinbarer Festsetzungen des Bebauungsplans durch die bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB sichergestellt wird. Aus Vorsorgegründen bezieht sich die aufschiebende Festsetzung zusätzlich auf die bekannten Altlastenstandorte ehemalige Tankstelle und Werkstattbereich (vgl. Punkt 9).

8.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Wesentlichen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wegen der besonders sensiblen Lage des Wohnbaustandortes in Nachbarschaft zum Barockgarten Großsedlitz getroffen.

Mit der Planung ist zu gewährleisten, dass die neu zu errichtende Bebauung als geregelte Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur wahrnehmbar ist, sich von dieser nicht mehr als zwingend erforderlich absetzt und damit über die durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen an ein normales neu erschlossenes Wohngebiet hinausgeht. Insbesondere wird dabei Wert auf die Gestaltung der Dachlandschaft gelegt.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll entsprechend dem ländlichen Siedlungscharakter in Form begrünter Hausgärten erfolgen. Die Anzahl der auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätze und Garagen wird auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung vorgeschrieben, da bei einer Einfamilienhausbebauung von 2 Pkw je Wohneinheit ausgegangen wird.

9 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Dabei ist die Kennzeichnungspflicht nicht auf Altlastenflächen beschränkt, da erhebliche Bodenbelastungen auch auf ausgeübte Nutzungen zurückgehen können.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge⁹ ist die LPG Großsedlitz im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) mit der Altlastenkennziffer (AKZ) 87214054 geführt. Etwa bis 2018 waren im SALKA sämtliche zur LPG gehörigen

⁹ Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall / Altlasten / Boden, Stellungnahme vom 09.02.2021

Flurstücke registriert. In 08/2018 erfolgte eine Überprüfung des Standes anhand der angezeigten Altlastverdachtsflächen und zugehöriger Kartenwerke sowie einer Historischen Erkundung (HE) für den Bereich der früheren Tankstelle. Dabei wurden Flurstücke, die auf dieser Basis nicht unter Altlastenverdacht einzuordnen waren, aus der Registratur genommen. Außerdem wurden drei vermutete Teilflächen gebildet.

Mit Stand von 08/2018 sind der AKZ folgende Flurstücke zugeordnet:

- *Teilfläche 1: Tankstelle: Flurstücke 140/n, 140/41 Großsedlitz*
- *Teilfläche 2: Werkstattbereich: Flurstücke 140/47, 140/58, 140/59, 140/k Großsedlitz*
- *Teilfläche 3: Waschwässer-Teich: Flurstück 335 Großsedlitz*

Die Teilflächen 1 und 2 betreffen den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und wurden daher in diesem entsprechend gekennzeichnet, ebenso wie die im Rahmen der Baugrunduntersuchung festgestellten Bereiche mit bauschutthaltigen Auffüllungen, die eine hohe Belastung an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweisen.

10 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise bezüglich

- *Denkmalschutz / Archäologie*
- *Bodenschutz / Altlasten*
- *Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken*
- *Vorsorgender Radonschutz*
- *Naturschutzrecht*

wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

11 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 33.610 m ²
<i>davon:</i>	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 19.960 m ²
Mischgebiet	ca. 5.385 m ²
Sondergebiet Kunst und Kultur	ca. 3.160 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.380 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.130 m ²
Fläche für Ver-/Entsorgung (RRB, Abfallbehälter))	ca. 645 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 950 m ²

12 Voraussichtliche Auswirkungen

12.1 Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind vorhandene Bodenbelastungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sein und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bebauungsplan darf keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar sind.

Mit der aufschiebenden Festsetzung, wonach die Nutzung als allgemeines Wohngebiet für die gekennzeichneten Bereiche erst nach Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,6 m zulässig ist, wird den o.g. Anforderungen Rechnung getragen.

12.2 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 173 „Barockgarten Großsedlitz“ (EU-Nr. 5049-305). Es erstreckt sich über die waldartigen Bereiche im Südosten des Barockgartens Großsedlitz

mit einer Mindestentfernung von 200 m zum Plangebiet. Gegenstand der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (Lebensraumtyp 9170), Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Eremit und Hirschkäfer¹⁰.

Eine Beeinträchtigung durch die Flächeninanspruchnahme der Lebensraumtypen und Habitate der in den Erhaltungszielen genannten Arten kann aufgrund des Abstandes des Baugebietes zum FFH-Gebiet sowie der Tatsache, dass im Plangebiet keine derartigen Lebensraumtypen außerhalb des FFH-Gebietes vorkommen, ausgeschlossen werden.

Bezüglich möglicher Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe kann eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes aufgrund des geringen Störpotenzials von allgemeinem Wohngebiet und Sondergebietes Kunst und Kultur sowie des zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet liegenden abschirmenden Gehölzgürtels ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auch Beeinträchtigungen über den Wasserpfad sind nicht zu befürchten, da das anfallende Schmutzwasser im Baugebiet über die örtliche Mischkanalisation entsorgt wird. Lediglich unbelastetes Regenwasser darf über den Teich südwestlich des Baugebietes abgeführt werden. Die Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder auf den vom Baugebiet abgewandten Hangbereichen sowie die Habitate der in den Erhaltungszielen genannten Arten stehen mit dem Gewässerpfad nicht in Verbindung.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der nächstgelegenen Vogelschutzgebiete Nr. 59 „Osterzgebirgstäler“ (EU-Nr. 5048-451) und Nr. 26 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (EU-Nr. 4545-452) können aufgrund des Mindestabstandes von ca. 1,5 km zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

12.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Gemäß § 44 BNatSchG sind Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Arten des Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Europäische Vogelarten) sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfasst sind, hinsichtlich des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Verbot der „Verletzung/Tötung“, Verbot der „Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ und Verbot der „erheblichen Störung“) zu prüfen.

Die Prüfung wird anhand der potenziell in den vorliegenden Lebensraumstrukturen vorkommenden europäisch geschützten Arten vorgenommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der vorliegenden Standortverhältnisse und Strukturen können innerhalb des Plangebietes streng geschützte und in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Fledermäuse, xylobionte Käferarten (Eremit) sowie europäische Vogelarten vorkommen.

- Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen im Umfeld des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden, da mit dem benachbarten Gehölzbestand im Barockgarten Großsedlitz und den Labkraut-Eichen-Hainbuchenwäldern geeignete Habitate vorhanden sind. Alle in Sachsen vorkommende Fledermäuse (20 Arten) sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und nach BNatSchG streng geschützt.

Fledermäuse nutzen Spalten und Höhlen in Bäumen und Gebäude als Quartierstätten. Ein Besatz kann daher nicht ausgeschlossen werden. Ansonsten ist das Plangebiet selbst v.a. als Jagdhabitat ungeeignet.

Im Plangebiet sind keine Gebäude mehr vorhanden, die von Fledermäusen als Quartierstätte genutzt werden können (u.a. Sommerquartiere in Mauerspalten, hinter Verkleidungen oder in Hohlräumen, Hangplätze an Balken oder Simsen, Winterquartiere in Keller). Der Baumbestand im Südosten des

¹⁰ Grundschutzverordnung vom 17.01.2011

Plangebietes kann jedoch möglicherweise Höhlen oder Spalten aufweisen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse kann nur mit der festgesetzten fachgutachterlichen Begleitung von Baumfällarbeiten ausgeschlossen werden.

- Europäische Vogelarten

Im Plangebiet liegt aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Nutzungen bereits ein Störungspotenzial vor, so dass hauptsächlich verbreitete störungstolerante Arten als Brutvögel zu erwarten sind. Zusätzliche Störungen aufgrund der geplanten Nutzung auf potenzielle Brutplätze im Siedlungsbereich sind nicht zu erwarten, da die geplante Nutzung keine höhere Intensität als die bisherige Nutzung aufweist.

Die im Südosten des Plangebietes vorhandenen Gehölze (v.a. Strauchgruppen) bieten dennoch potenzielle Niststrukturen bzw. Nahrungshabitate für die siedlungstypischen Singvögel. Des Weiteren sind Nistplätze der gebäudebewohnenden Arten am Gebäude relevant.

Bei Fällung/Rodung von Gehölzen oder Gebäudeabriss während der Brutzeit kann es zu einer Zerstörung von Gelegen oder zu einer Verletzung oder Tötung von Jungvögeln kommen.

Dies und damit das Eintreten des artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch die Einschränkung der Zeiten für die Fällung und Rodung bzw. den Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit vermieden werden. Außerhalb der Brutzeiten können die Tiere während baubedingter Störungen in andere Habitate im Umfeld ausweichen.

Der Habitatverlust durch Entfernung von Bäumen und Sträuchern betrifft v.a. jüngere Gehölze. Da die Arten ohnehin regelmäßig innerhalb ihres Lebensraumes neue Nester anlegen, ist der Verlust einzelner Gehölze nicht erheblich. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt. Älterer Baumbestand im Südosten des Plangebietes kann jedoch möglicherweise Höhlen oder Spalten aufweisen.

Für Höhlen- und Gebäudebrüter kann es durch den Abriss von Bestandsgebäuden oder die Fällung von Höhlenbäumen zum Verlust als Brutplatz geeigneter Nischen und Höhlen kommen. Die Feststellung ggf. benötigter Nisthilfen erfolgt durch eine fachgutachterliche Kontrolle der Bäume und Gebäude unmittelbar vor Abriss. Sollten regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden werden, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Zerstörung des bestehenden Brutplatzes, spätestens jedoch vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) im unmittelbaren Umfeld zu ersetzen.

- Eremit

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet des Eremiten. Im nächstgelegenen FFH-Gebiet „Barockgarten Großsedlitz“ ist die prioritäre Art Bestandteil der Erhaltungsziele. Die Art besiedelt alte anbrüchige und/oder höhlenreiche Laubbäume mit feuchtem Mulm in lichten Laubwäldern mit hohem Totholzanteil. In der Kulturlandschaft werden ersatzweise auch alte Streuobstbestände, Kopf- und Schneitelbäume sowie Baumreihen im Bereich historischer Teichanlagen, in Parkanlagen, Alleen bis hin zu Solitärbäumen besiedelt.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets befinden sich derartige Gehölzbestände im Umfeld des Teiches.

Zur Vermeidung der Betroffenheit von Tieren in potenziellen Brutbäumen ist unmittelbar vor der deren Fällung durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein des Eremiten durchzuführen. Werden Eremiten gefunden, so ist durch den Fachgutachter die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Stammabschnitte und

von Mulmmaterial, Aufstellen in geeigneten Gehölzbeständen) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

→ Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann bei Durchführung von konfliktvermeidenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

12.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die geplante Bauflächenausweisung betrifft ausschließlich Flächen, die gemäß Klarstellungssatzung der Stadt Heidenau vom 21.12.2012 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB liegen (planungsrechtlicher Innenbereich).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden. Mit der Überplanung des Innenbereichs im Sinne § 34 BauGB berücksichtigt werden v.a. die Belange von Fläche und Boden berücksichtigt, da zur Deckung des Wohnflächenbedarfs der Stadt Heidenau eine vormals bereits bebaute Fläche nahgenutzt wird.

Lediglich eine Fläche von 850 m² im Südosten liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Diese Fläche ist im Wesentlichen entsprechend der Bestandsnutzung als Gehölzfläche bzw. Weg festgesetzt. Nur ca. 350 m² derzeitige Rasenfläche (zwischenzeitlich als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt) sollen perspektivisch für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Verfügung stehen. Durch die Errichtung eines offenen Erdbeckens bzw. bei Überdeckung eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit Landschaftsraseneinsaat wird nicht von einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen.

Darüber hinaus gelten im Planverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt, da das zulässige Maß der Überbauung das der Bestandsbebauung nicht übersteigt. In landschaftsbildprägende Gehölze und Sichtachsen wird nicht eingegriffen.

Durch die Versiegelung von Flächen wird das Niederschlagswasser nicht wie auf naturbelassenen Flächen zu ca. 60 % verdunstet, zu ca. 30 % versickert und zu ca. 10 % direkt abgeleitet, insbesondere ist der Anteil der direkten Ableitung wesentlich höher. Grundsätzlich wird angestrebt, durch Ausgleichsmaßnahmen die Wasserhaushaltsbilanz nach der Bebauung wieder so nahe wie möglich an den natürlichen Zustand heranzuführen. Dazu gehören: Begrünung von Dächern und Fassaden, Anlegen kleiner Parks, Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung, offene Wasserflächen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen geprüft:

- Begrünung

Das geplante Wohngebiet zeichnet sich durch einen hohen Durchgrünungsanteil aus, da aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 trotz deren zulässiger Überschreitung von 50% gemäß Baunutzungsverordnung nur knapp die Hälfte jeder Grundstücksfläche baulich genutzt werden kann. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind damit als Hausgarten zu nutzen. Zusätzlich sind zur Sicherung des Durchgrünungsgrades mit Gehölzen pro Baugrundstück 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Eine Dachbegrünung kann im Plangebiet für die Hauptgebäude nicht vorgeschrieben werden, da aus Gründen des Umgebungsdenkmalschutzes ausschließlich geneigte Satteldächer ab 35° Dachneigung zulässig sind.

- Regenwassernutzung

Eine Regenwassernutzung als Betriebswasser im Haus reduziert die Grundwasserentnahme und wirkt sich damit positiv auf die Grundwasserneubildung aus. Die Errichtung von Zisternen zur Brauchwas-

sernutzung (Gartenbewässerung) auf den Baugrundstücken wird empfohlen und steht dem Entwässerungskonzept nicht entgegen. Eine Nutzung der Zisternen zur definierten Regenwasserrückhaltung ist allerdings nicht anrechenbar, weil eine kurzzeitige gedrosselte Entleerung nicht gewährleistet ist.

- *Regenwasserversickerung*

Zur Ermittlung der Versickerungseigenschaften der Fläche wurde ein Bodengutachten erstellt. Auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens ist die geplante Niederschlagswasserentsorgung (Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken) jedoch aus Sicht der Unteren Wasserbehörde¹¹ nicht erlaubnisfähig, da gemäß Versickerungsversuchen eine Versickerung kaum möglich und langfristig realisierbar ist. Zusätzlich liegen in weiten Teilen des Plangebietes Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzung vor. Die Variante einer zentralen Niederschlagswasserrückhaltung und –entsorgung wurde im Zuge der weiteren Planung favorisiert und weiterführend betrachtet.

- *Regenwasserrückhaltung*

Die überschlägige Ermittlung des notwendigen Rückhaltevolumens berücksichtigt die vorliegenden Fachplanungen zum Hochwasserschutz. Da die bei Umsetzung der Planung aus dem Baugebiet gedrosselt abzuleitende Regenwassermenge deutlich unter der Fachplanung zum Hochwasserschutz berücksichtigten Bestandsmenge liegt, sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Eine konkrete Abstimmung der Ansätze erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Mit der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers wird außerdem dem Grundwasserschutz Rechnung getragen, da eine Niederschlagswasserversickerung über anthropogenen Auffüllungen nicht zulässig ist.

12.5 Auswirkungen auf denkmalschutzrechtliche Belange

Die Erstellung eines Bebauungsplanes mit Vorgabe von zukünftigen Gebäudehöhen, Gebäudekubatur, städtebaulicher Erschließung und Struktur sowie gestalterische Vorgaben sind im Interesse des Denkmalerhalts für den Bereich des Kammergutes aus Sicht der Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gemeinnützige GmbH erforderlich¹².

Dieser Anforderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen und den gestalterischen Festsetzungen werden denkmalschutzrechtliche Belange auf der B-Plan-Ebene berücksichtigt. Durch die Festsetzung des ehemaligen Kammergutes als Sondergebiet Kunst und Kultur steht eine mit dem Denkmalschutz vereinbare baukulturelle Nutzung dieser direkt an den Barockgarten angrenzenden Fläche im Vordergrund.

Bei Maßnahmen innerhalb der Fläche des ehemaligen Kammergutes (Flst. 140/41) ist darüber hinaus für alle Einzelvorhaben eine separate denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen auf historische Sichtachsen und das Umfeld der denkmalgeschützten Sachgesamtheit wird auf Punkt 8.2 verwiesen. Mit den gewählten Festsetzungen werden erhebliche nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen.

12.6 Auswirkungen auf den Wald

Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes werden im Bebauungsplan Grünflächen mit Erhaltung des Gehölzbestandes, eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Baugebiete (allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Kunst und Kultur) festgesetzt.

Die Festsetzung der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Grünfläche stellt keinen Konflikt mit den Vorschriften des Waldgesetzes dar.

¹¹ Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Gewässerschutz, Stellungnahme vom 06.04.2021

¹² Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans, 24.04.2018

Mit der Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen wird der gesetzliche Waldabstand auch innerhalb der angrenzenden Baugrundstücke berücksichtigt. Diese Teile der Baugrundstücke können im Allgemeinen Wohngebiet als Hausgarten, im Sondergebiet Kunst und Kultur z.B. als parkartig gestaltete Freifläche oder Spielplatz genutzt werden.

12.7 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs 4 BauGB).

Die Bauflächenausweisung entspricht den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf wurde seitens der Oberen Raumordnungsbehörde bestätigt, dass der Umfang der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen grundsätzlich im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Gegen die ausgewiesene Wohnbaufläche wurden keine raumordnerischen Bedenken geäußert.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein im rechtswirksamen Regionalplan 2009 ausgewiesenes Vorranggebiet Natur und Landschaft. Dieses umfasst den Waldbestand des Hospital- und Schlosserbushs und wird von der Planung nicht in Anspruch genommen.

12.8 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Die Verkehrserschließung ist gesichert, da das Baugebiet an das klassifizierte Straßennetz (Kreisstraße K 8772) angebunden ist und der Bebauungsplan die ausreichende Dimensionierung der inneren Erschließung inkl. Flächen für Fußgänger und ruhenden Verkehr vorsieht.

Die technische Infrastruktur liegt bereits im Schäferweg an und kann durch die Neubebauung mitgenutzt werden. Für den Umgang mit Regenwasser sind im Bebauungsplan verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, so dass eine schadlose Ableitung grundsätzlich gewährleistet ist.