

**STADT HEIDENAU****BEBAUUNGSPLAN GS 04/1 „SCHÄFERWEG“ OT GROßSEDLITZ****TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF, 2. Fassung vom 21. August 2023**

(Hinweis: Änderungen ggü. der Entwurfsfassung vom 29.10.2021 sind grau unterlegt)

**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 .....	7
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	7
4.2	Planverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) .....	7
5	Städtebauliche Konzeption .....	8
5.1	Ergänzende innerörtliche Wohnbebauung .....	8
5.2	Sicherung einer mischgebietstypischen Nutzung am Neubauernweg .....	9
5.3	Baukulturelle Nutzung der Fläche des ehemaligen Kammergutes .....	9
6	Erschließungskonzeption .....	10
6.1	Verkehrerschließung .....	10
6.2	Ver- und Entsorgung .....	11
7	Grünordnerische Konzeption / Klimaschutz .....	13
8	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	14
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	19
8.4	von Bebauung freizuhalten Flächen .....	20
8.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	20
8.6	Flächen für die Abfallbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	20
8.7	Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind .....	20
8.8	Private Grünflächen .....	21
8.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	21
8.10	Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen .....	22
8.11	Nutzungsbeschränkungen mit aufschiebender Bedingung .....	22
8.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
9	Kennzeichnungen .....	23
10	Hinweise .....	24
11	Flächenbilanz .....	24
12	Voraussichtliche Auswirkungen .....	24
12.1	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit .....	24
12.2	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten .....	25
12.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	25
12.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	27

12.5	Umgang mit den Erfordernissen des Klimaschutzes .....	28
12.6	Auswirkungen auf denkmalschutzrechtliche Belange.....	29
12.7	Auswirkungen auf den Wald .....	30
12.8	Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....	30
12.9	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung .....	30

Anlagen:

- **Städtebaulicher Gestaltungsplan, 21.08.2023**
- **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 m<sup>2</sup> 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 räumliche 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, 140/51, 140/52, 140/53, 140/54, ~~140/55, 140/56~~, 140/57, 140/58, 140/59, 140/60, 140/61, ~~140/64~~, 140/65, 140/66, 140/67, 140/h, 140/k, 300/5 der Gemarkung Großsedlitz. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 3,36 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in der vorliegenden Weise aufgrund der Tatsache, dass nicht nur zwischen Schäferweg und Heimweg, sondern auch zwischen Schäferweg und Teichweg zum damaligen Zeitpunkt mehrere Grundstücke unbebaut waren und mit dem Bebauungsplan jeweils nachbarschaftsverträgliche Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen.

### 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 Neubauernweges 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 der Flst. 140/40, 140/41 und 140/58 das Denkmalobjekt „Sachgesamtheit Kammergut Sedlitz“.

In der Kulturdenkmalliste des Freistaats Sachsen war bisher das Kammergut Sedlitz (Sachgesamtheit OBJ-Dok-Nr. 09221801) mit folgenden Objekten erfasst: Friedrichschlösschen, Barockgarten, Eingangstore, Einfriedungsmauer, Gartenskulpturen, Obere und Untere Orangerie, Lindenallee der Parkstraße und Kastanienallee, das Alte Gärtnerhaus, Verwalter-Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude (Ruine) des Kammergutes sowie einzelne Wohnhäuser der Gutssiedlung (Parkstraße 52, 56, 58, 60, 62, 65, 77, Neubauernweg 1), Gasthof (Parkstraße 81 und 83) sowie als Sachgesamtheitseile weitere Wohnhäuser der Gutssiedlung (Parkstraße 46, 48, 50, 54, 63, 66, 66a, 67, 67a, 69, 71, 73, 75) und Nebengebäude im Barockgarten (Parkstraße 89).

Die Ausweisung der Sachgesamtheit wurde im Dezember 2022 westlich des Gartens um das Flurstück 140/58 mit Wirtschaftsgebäude Heimweg 3 und Flurstück 140/40, auf dem sich dessen nicht mehr vorhandenes Zwillingengebäude befand, erweitert.

Auf Flst. 140/35 Gemarkung Großsedlitz (Heimweg 2) 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 Bedeutung<sup>1</sup>.

Im Rahmen der Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wurde seitens der beteiligten Behörden darauf hingewiesen, dass auf Grund unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss und Barockgarten Großsedlitz und der Überplanung des Bereiches des ehemaligen Kammergutes die Belange des Kulturlandschafts- und Denkmalschutzes im Bebauungsplanverfahren besonders zu beachten sind. 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 anderswo hinausgeht.

#### **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-Osterzgebirge<sup>2</sup> ist die LPG Großsedlitz im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) mit der Altlastenkennziffer (AKZ) 87214054 geführt. Außerdem wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung<sup>3</sup> Schadstoffbelastungen festgestellt.

---

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

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

<sup>3</sup> Erdbaulaboratorium Dresden, 25.01.2021: Versickerungsuntersuchung zum B-Plan „Schäferweg“

## 4 Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau ist abgeschlossen, gegenwärtig befindet sich der Plan in der Genehmigungsphase. In der genehmigungsfähigen Fassung ist die überplante Fläche als bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche GSW1 bzw. als geplante Sonderbaufläche GSSO1 mit Zweckbestimmung Kunst und Kultur dargestellt.

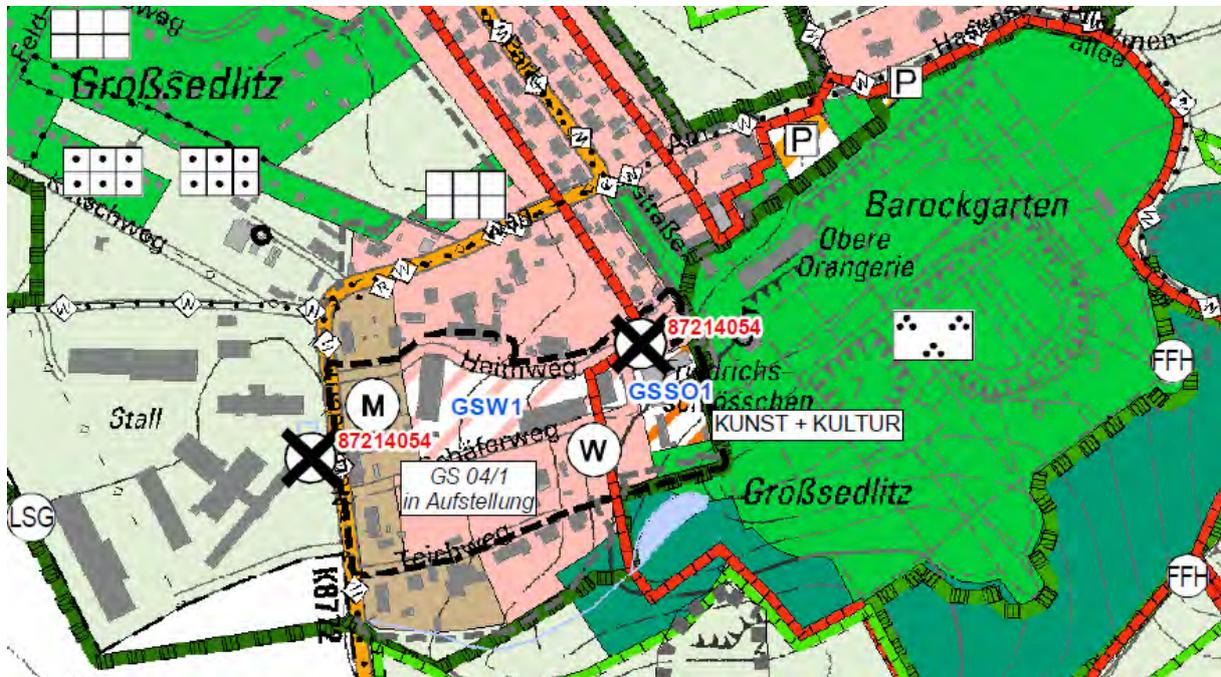


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Heidenau, Genehmigungsfassung

### 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

$$\begin{aligned} \text{WA: } & 20.000 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 6.000 \text{ m}^2 \\ \text{MI: } & 5.385 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 2.154 \text{ m}^2 \\ \text{SO Kunst und Kultur: } & 3.380 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,5 = 1.690 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 9.844 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Auf Flurstück 140/58 berücksichtigt die Gebäudestellung und -kubatur innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes die historische Bebauung mit dem Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Kammergutes und dessen Vorgängerbau auf deckungsgleichem Grundriss. Das Gebäude Heimweg 3 steht giebelständig am Schäferweg, der aus westlicher Richtung auf das Kammergut zuführte und der von den beiden Zwillingengebäuden (Flurstücke 140/58 und 140/40) gesäumt wurde. Diese Eingangssituation lässt sich am Wirtschaftsgebäude (Heimweg 3) bis heute nachvollziehen<sup>4</sup> und wurde in der städtebaulichen Konzeption auch südlich des Schäferwegs aufgegriffen, wobei allerdings mit einem Neubau der gesetzliche Waldabstand eingehalten werden muss.

Zur optimalen Ausnutzung des Flächenangebotes könnten zwischen Heimweg und Schäferweg ca. 10 maximal zweigeschossige Wohngebäude auf Baugrundstücken von durchschnittlich 550 bis 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser bzw. knapp 500 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser 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 m<sup>2</sup> aus der bestehenden Parzellierung, die entsprechend der städtebaulichen Konzeption ebenfalls mit Wohngebäuden in Ergänzung der bestehenden Einfamilienhäuser am Teich- und Schäferweg zu bebauen wären. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung steht nicht im Widerspruch zu dieser Bestandsbebauung.

Kleinteilig kann außerdem zur optimalen Ausnutzung des Standortes eine Bebauungsergänzung nördlich des Heimwegs erfolgen. Hier 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.

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.

<sup>4</sup> Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 24.06.2022

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 werden<sup>5</sup>. 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.

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.

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.

---

<sup>5</sup> Der Flächeneffizienzfaktor wird ermittelt aus dem Verhältnis von effektiver Nutzfläche zur Bruttogrundfläche.

## 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.

Mit dem Ausbau des Schäferwegs sollen die bestehenden Erschließungsdefizite (Entwässerung, Straßenbeleuchtung und Fahrbahnuntergrund) beseitigt werden.

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 RASSt06 als Tempo 30-Zone ausschließlich für Verkehrsaufkommen des Baugebietes und Wirtschaftsverkehr des Barockgartens (z.B. Grünschnittabfuhr)**
- **Maßgeblicher Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit für Wohngebieterschließung ->> Fahrbahnbreite 5,0 m**
- **Bemessung Kurvenradien / Wendemöglichkeiten für 3-achsiges Müllfahrzeug**

#### Fußgängerverkehr:

- **Sichere fußläufige Verbindung vom Baugebiet zur Ortsmitte / Parkeingang Parkstraße**
- **von Fahrbahn getrennter Fußwegbereich 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 Parken am Straßenrand für Besucher des Wohngebietes im Bereich des Schäferweges**

Die Ausbaubreite des Schäferwegs von 8,05 m berücksichtigt alle o.g. städtebaulichen Anforderungen, die sich durch die geplante Nutzung und die Wegebeziehungen zur Umgebung für eine Stichstraße ergeben. Eine Verringerung der Verkehrsflächenbreite wäre nur unter Aufgabe einer dieser Nutzungsanforderungen möglich. Hierfür wird seitens der Stadt Heidenau jedoch mit Ausnahme der Verringerung der Flächenversiegelung kein städtebauliches Erfordernis gesehen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes wird im Rahmen der Abwägung aber einer verkehrssicheren und den o.g. städtebaulich-funktionalen Anforderungen genügenden Lösung im Rahmen der Abwägung der Vorzug gegenüber einer Minimalbreite des Schäferwegs gegeben.

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 Hapterschließung 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 (Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) 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 Wendehammers 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 m<sup>3</sup>/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 versickert werden. Zur Prüfung dieser Möglichkeit wurde eine Versickerungsuntersuchung<sup>6</sup> durchgeführt. In deren Ergebnis ist festzustellen, dass auf der beprobten Brachfläche zwischen Heimweg und Schäferweg eine Versickerung grenzwertig bis ausgeschlossen ist. Auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens ist eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken daher aus Sicht der Unteren Wasserbehörde nicht erlaubnisfähig<sup>7</sup>.

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 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

<sup>6</sup> Erdbaulaboratorium Dresden, 25.01.2021: Versickerungsuntersuchung zum B-Plan „Schäferweg“

<sup>7</sup> Stellungnahme LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Wasserbehörde, 06.04.2021

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 m<sup>3</sup> ergibt, das auf der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> 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.

Der Notüberlauf erfolgt der Geländetopografie entsprechend zum Teich auf Flst. 335. Das entspricht auch der derzeit vorhandenen Situation im Starkregenfall.

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 / Klimaschutz

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 findet<sup>8</sup>. Ansonsten ist die Brachfläche nahezu gehölzfrei und wird von ruderalem Grasbewuchs eingenommen.

Die grünordnerische Konzeption beinhaltet im Zusammenhang mit der Fußwegeführung 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 einheimische 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.

---

<sup>8</sup> Pätzig Freie Landschaftsarchitekten, 2018

## 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. **Damit wird dem gegenüberliegenden Agrarproduktionsbetrieb Rechnung getragen. Die ursprünglich im Geltungsbereich des B-Plans ansässige Kfz-Werkstatt existiert nicht mehr an diesem Standort.**

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 Festsetzung des Flurstücks 140/41 als Sondergebiet Kunst/Kultur erfolgt als Ziel der Stadt Heidenau in Verbindung mit den Zielen der Denkmalbehörden. Die Stadt Heidenau nimmt mit der Überplanung ihre Aufgabe wahr, mit dem Bebauungsplan die Fläche städtebaulich neu zu ordnen und insbesondere den öffentlichen Belangen im Zusammenhang mit dem Barockgarten Großsedlitz und dessen kultureller Funktion sowie denkmalschutzrechtlicher Bedeutung Rechnung zu tragen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

**Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird jedoch nicht als notwendig erachtet, da die Bebauungsdichte auch durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse dem Planungsziel entsprechend ausreichend geregelt ist. Eine weitere Reduzierung würde dem effektiven Umgang mit Bauland entgegenstehen.**

#### 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 m<sup>2</sup> bis 790 m<sup>2</sup>~~ **9 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in Größen von 535 bis 688 m<sup>2</sup> und 1 Doppelhaus mit Grundstücksgrößen von 480 bis 496 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte** entstehen, mehr Baugrundstücke sind wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht realisierbar. Beim kleinsten Baugrundstück wären entsprechend der Festsetzungen insgesamt ca. 240 m<sup>2</sup> 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 (blaues Sichtfeld in Abb. 3)



Foto 6 (rotes Sichtfeld in Abb. 3)



Foto 7 (gelbes Sichtfeld in Abb. 3)



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 Großsedlitz<sup>9</sup> 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.

<sup>9</sup> 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. Die zulässige Zweigeschossigkeit erlaubt zudem eine hohe Gebäudeeffizienz mit geringeren Energiekosten, da das Verhältnis Wohnfläche zu Gebäudehülle optimiert wird. Mit der vorgeschriebenen Satteldachbauweise wird trotzdem der Charakter der Umgebungsbebauung gewahrt.

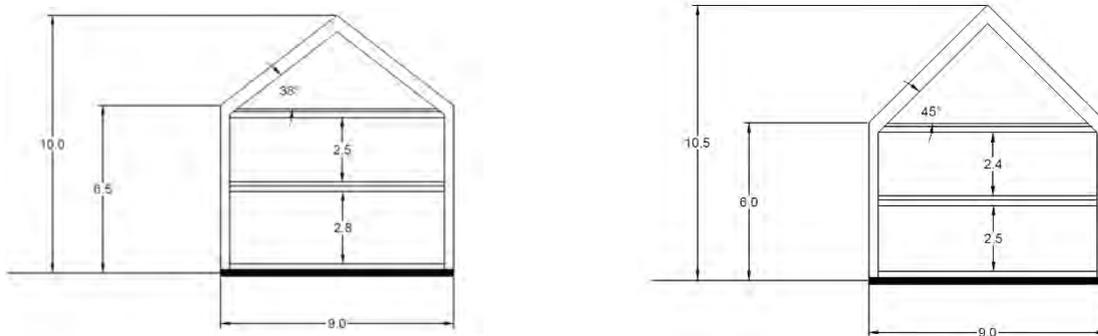


Abb. 4: Prinzipschnitte Wohngebäude

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 zwei bis drei 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. Der Entwurf wurde im Ergebnis der Abwägung dahingehend angepasst, dass die Traufhöhe auf max. 6,5 m und die Firsthöhe auf max. 10,0 m über dem Höhenbezugspunkt 199,0 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 (entspricht etwa der Geländehöhe an der SW-Ecke der Ruine des ehemaligen Kammergutes) festgesetzt wird. Damit ist an der nördlichen Fassade eine Zweigeschossigkeit (davon ein Vollgeschoss im Sinne der SächsBO im Mansarddach) zulässig und zwingend. Der Höhenunterschied von ca. 3,5 m bis zum südlichen Gebäudekante, der in diesem Bereich ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der SächsBO zulässt, wird dadurch berücksichtigt, dass die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (zwei bis drei Vollgeschosse) festgesetzt wird.

Die im vorhergehenden Planentwurf vorgesehene Traufhöhe von 9,00 m und Firsthöhe von 12,50 m ermöglichen die Errichtung von drei bis vier Vollgeschossen und damit ein zusätzliches Geschoss gegenüber dem ruinösen Bestandsbauwerk. Ein so hohes Gebäude würde das Friedrichschlösschen im Barockgarten Großsedlitz dominieren und mit seiner Größe und Baumasse in das Denkmal Barockgarten Großsedlitz hinwirken. Im Planverfahren erfolgte daher die Reduzierung des Baukörpers auf das o.g. Maß.

Mit der Festsetzung 1.2.1 sind die Höhenbezugspunkte für Neubauvorhaben in den Baugebieten WA und MI eindeutig bestimmt und nach Vorlage der Geländevermessung im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks, der Erschließungsplanung bzw. Endvermessung Straße mit dem Bauantrag nachprüfbar. Der Bezug auf einen einzigen Höhenbezugspunkt für das gesamte Baugebiet ist nicht sinnvoll, da das Plangebiet zwischen ehemaligem Kammergut und Neubauernweg um ca. 10 m ansteigt. Zur Klarstellung werden auch die Straßenbegrenzungslinien gegenüber den außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden öffentlichen Straßen (Neubauernweg, Teichweg) festgesetzt.

Für das Sondergebiet Kunst/Kultur wird in Abstimmung mit dem SIB der untere Höhenbezugspunkt von 199,0 m ü. NHN (DHHN2016) festgesetzt.

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

#### Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, sind in großen Teilen des Plangebietes sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Eine weitere Verdichtung am Standort ist städtebaulich nicht gewollt, da sich die Umgebungsbebauung ebenfalls vorwiegend aus Einfamilienhäusern zusammensetzt und der entsprechenden Nachfrage danach hier, am Stadtrand, entsprochen werden soll. Mit der Beschränkung auf Einzelhäuser im westlichen Teil des Plangebietes wird dem Übergang zur lockeren Bestandsbebauung am Neubauernweg mit größeren Grundstücken Rechnung getragen.

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 überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt, um bei der Gebäudeplanung einen gewissen Spielraum zu haben. Das gleiche trifft auf die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich des Heimwegs und am Neubauernweg zu. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen geringfügig überschreiten.

Benachbart zum ehemaligen Kammergut ist aus denkmalpflegerischen Gründen die Ausbildung einer klaren Raumkante beabsichtigt, um die ursprüngliche Eingangssituation (vgl. Punkt 3.4) zu betonen. An der östlichen und der jeweils dem Schäferweg zugewandten Seite der Baufenster sind daher Baulinien festgesetzt, deren Überschreitung auch im Ausnahmefall unzulässig ist.

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 zum Heimweg, Schäferweg bzw. Teichweg 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 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußweg Längsparkstreifen bzw. Wirtschaftsweg festgesetzt.

Im Bereich des Schäferweges ist mit der Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche von 10,0 8,05 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.

Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite umfasst auch die Bordeinfassungen. Die Richtungsfahrbahn selbst weist daher eine geringere Breite auf.

Da der verkehrlichen Erschließung des Schäferweges mit Abschluss eines Wendekreises unmittelbar an der Baulinie des Kammergutes im Rahmen der Entwurfsbeteiligung nicht zugestimmt wurde, wurde die Geometrie des Wendehammers auf das nach Rast06 erforderliche Mindestmaß für das Bemessungsfahrzeug (Feuerwehr/3-achsiges Müllfahrzeug) reduziert.

Der Anregung, die Anlage des Schäferweges auf die abgeknickte Ost-West-Achse des Barockgartens zu beziehen und den Schäferweg leicht nach Süden auf die Wegachse durch das Kammergut zu verschwenken konnte jedoch nicht gefolgt werden, da aufgrund der Bestandsbebauung südlich des Schäferweges dessen Achse jedoch nicht verlegt werden kann.

#### **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.

Das RRB ist nach den geltenden Regelwerken vordimensioniert.

#### **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 Anbindungen der rückwärtigen Ausgänge des Barockgartens zum Schäferweg werden als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Bewirtschaftung des Barockgartens gesichert. Diese Wege sind für die Bewirtschaftung des Barockgartens Großsedlitz auch in Zukunft zwingend erforderlich. Da es sich um die einzigen Zufahrtmöglichkeiten zum Schlossparterre und den westlichen Bereichen der unteren Gartenparterre handelt, müssen diese Wirtschaftswege erhalten bleiben und perspektivisch der Nutzung entsprechend baulich ertüchtigt werden. Beide Wirtschaftswege dienen dem Schlossbetrieb auch als Feuerwehruzufahrt zum Barockgarten Großsedlitz, insbesondere für das Wohnhaus Parkstraße 89 sowie als Zuwegung für Großtechnik zum westlichen Barockgartenbereich (untere Kaskade und Boskettbereich).

Publikumsverkehr ist nicht vorgesehen, daher werden Besucher vom Kreis der Begünstigten ausgenommen. Eine öffentliche Widmung ist aufgrund des in privatem Eigentum befindlichen, betreffenden Flurstücks 140/41 der Gemarkung Großsedlitz, sowohl für den in Richtung Parkstraße 89 verlaufenden Weg als auch jenen zum Hospital- und Schlosserbusch ausgeschlossen.

Der als GFLR 3 ausgewiesene Wirtschaftsweg Richtung Wohnhaus Parkstraße 89 ist außerdem zugunsten der örtlichen Versorgungsträger und des Eigentümers des Flurstücks Nr. 213/1 der Gemarkung Großsedlitz zu belasten (noch nicht dinglich gesicherte Schmutzwasserleitung, Möglichkeit zur Erdverlegung Telekommunikation).

## **8.8 Private Grünflächen**

Der zur Senke des Hospital- und Schlosserbusches 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 private 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.

### Rückhaltung und Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Zusätzlich zur festgesetzten zentralen Regenwasserrückhaltung des im gesamten Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und dessen gedrosselter Einleitung in die Vorflut wird eine baugrundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung und -nutzung vorgeschrieben, die in erster Linie den Folgen den Klimawandels entgegenwirken soll. Auf jedem Baugrundstück ist hierfür eine Zisterne von mindestens 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu errichten, die zur Gartenbewässerung zu nutzen ist. Dadurch ergeben sich positive Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft (längerer Verbleib und Kreislaufnutzung des Regenwassers im Baugebiet, Verbesserung der Vegetationsbedingungen in den Hausgärten, was wiederum durch die Verdunstungskühle der Überwärmung bebauter Bereiche entgegenwirkt, Ressourcenschutz durch Ver-

meidung der Trinkwassernutzung für die Gartenbewässerung, zusätzlicher Schutz vor Starkregen insbesondere nach längeren Trockenperioden, da freier Stauraum in den privaten Zisternen zusätzlich zum rechnerisch ermittelten Rückhaltevolumen des zentralen RRB zur Verfügung steht).

#### 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.

Im Ergebnis der Entwurfsbeteiligung sollte geprüft werden, ob die Ausblicke aus dem Friedrichsschlößchen durch zusätzliche Pflanzungen so gestaltet werden können, dass die geballte Einfamilienhaus-siedlung nicht so störend ins Auge fällt. Mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes bzw. der Erhaltung der Großgehölze zwischen dem ehemaligen Kammergut und allgemeinem Wohngebiet wurde dem Rechnung getragen, außerdem werden nachteilige Auswirkungen durch die notwendige Beleuchtung des Wohngebietes minimiert.

#### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

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

### **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 Werkstättbereich (vgl. Punkt 9). Der Bebauungsplan enthält die entsprechende Kennzeichnung gemäß BauGB.

Für eine Wohnnutzung müssen gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein. In den gekennzeichneten Bereichen besteht der Verdacht (Verdachtsfläche rings um RKS 5) bzw. wurden in der Boden-Mischprobe MP 1 erhöhte Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen. Weil es sich um eine Mischprobe handelt, kann derzeit nicht genau zugeordnet werden, an welcher Stelle die bedenkliche Konzentration zu verzeichnen ist. Zu den aus bautechnischen und abfallrechtlichen Gründen notwendigen Beprobungen kommt hier eine Mischprobe im Sinne der BBodSchV hinzu. Bei entsprechend günstigen Befunden besteht unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, die Grundstücke aus dem Sächsischen Altlastenkataster zu entlassen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist eine flächendeckende Schadstoffuntersuchung nicht möglich. Die Stadt Heidenau ist zwar gemäß BauGB Träger der Bauleitplanung, aber nicht Eigentümerin der Flächen. Insofern wäre eine detailliertere Untersuchung für die Stadt Heidenau unverhältnismäßig. Daher enthält der Bebauungsplan die aufschiebende Festsetzung, wonach die festgesetzte Nutzung als Wohnbauland auf den Flächen mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen erst nach dem Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) möglich ist.

### **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.

Auf Grund der aktuellen Thematik zu erneuerbaren Energien einerseits sowie auf Grund des besonderen Baustandortes im Umfeld des Barockgartens andererseits bedarf es zu den zulässigen Solar- bzw. Photovoltaikanlagen konkreter Festsetzungen.

## **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-Osterzgebirge<sup>10</sup> 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 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.

---

<sup>10</sup> Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall / Altlasten / Boden, Stellungnahme vom 09.02.2021

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 <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 5.385 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Kunst und Kultur	ca. 3.380 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 2.270 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 980 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver-/Entsorgung (RRB, Abfallbehälter))	ca. 645 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 950 m <sup>2</sup>

## 12 Voraussichtliche Auswirkungen

### 12.1 Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

#### **Bodenbelastungen**

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.

#### **Lärmschutz**

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde wurden im Verfahren folgende Hinweise gegeben:

*Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z.B. Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuscheinensitive Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.*

*Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.*

Das Konfliktpotenzial, das sich durch den Einsatz von Energieerzeugungsanlagen im allgemeinen Wohngebiet ergibt, muss auf der nachfolgenden Planungsebene (Erschließungsplanung bzw. Einzelbauvorhaben) gelöst werden. Grundsätzlich ist die Energieversorgung eines allgemeinen Wohngebietes auch mit erneuerbaren Energien möglich.

## **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 Hirschkäfer<sup>11</sup>.

Eine Beeinträchtigung durch die Flächeninanspruchnahme der Lebensraumtypen und Habitats 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 Habitats 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.

<sup>11</sup> Grundschutzverordnung vom 17.01.2011

**Für die im Plangebiet vorkommenden Tierarten wurden im Bebauungsplan entsprechend erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz festgelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.**

- 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 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 nachgenutzt wird.

Lediglich eine Fläche von 850 m<sup>2</sup> im Südosten liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Diese Fläche ist im Wesentlichen entsprechend der Bestandsnutzung als Gehölzfläche bzw. Weg festgesetzt. Nur ca. 350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) auf den Baugrundstücken 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 eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken nicht erlaubnisfähig<sup>12</sup>, da gemäß den 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 daher 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.

Die Annahmen und Berechnung zum RRB wurden aus Sicht der unteren Wasserbehörde als plausibel und nachvollziehbar beurteilt<sup>13</sup>. Mit dem gewählten Rückhaltevolumen von 200 m<sup>3</sup> wird das gewählte Schutzziel eines 10-jährigen Regenereignisses erfüllt. Damit steht der Bemessungsansatz für das RRB im Einklang mit dem Schutzziel für die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen im Hospital- und Schlosserbusch (HQ 10). Bei einer Überschreitung bzw. einem Überlaufen des RRB sind zunächst die unbebauten Flächen um den Teich (Flurstück 335 der Gemarkung Großsedlitz) und die Geländesenke im Schlosspark betroffen.

Mit der Errichtung des geplanten RRB verbessert sich bereits die Situation sowohl im Plangebiet als auch für die Unterlieger deutlich, da gegenwärtig im Starkregenfall keinerlei Rückhaltung aus dem Areal des geplanten Baugebietes erfolgt.

## **12.5 Umgang mit den Erfordernissen des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

<sup>12</sup> Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Gewässerschutz, Stellungnahme vom 06.04.2021

<sup>13</sup> Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Stellungnahme vom 13.04.2022

Neben den grünordnerischen Maßnahmen zugunsten des Siedlungsklimas ist im gesamten Baugebiet die Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Dem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen, auch die Errichtung eines zentralen Heizhauses wäre als Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO möglich. Zur Anpassung an den Klimawandel wird im Plangebiet mit dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken Vorsorge vor Auswirkungen durch Starkregenfälle getroffen.

Aufgrund der feststellbaren Wasserknappheit der letzten Jahre besteht die Sorge, dass der Sickerwasserbrunnen im Barockgarten durch ggf. negative Auswirkungen der angedachten Bebauung beeinträchtigt werden könnte. Der Sachverhalt wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft. Dazu wurde eine Versickerungsuntersuchung durchgeführt (Erdbaulaboratorium Dresden, 2021). In deren Ergebnis ist festzustellen, dass eine Versickerung auf der beprobten Brachfläche zwischen Heimweg und Schäferweg grenzwertig bis ausgeschlossen ist. Unabhängig davon wurde das zulässige Maß der Nutzung und der Bodenversiegelung begrenzt. Zudem war die Fläche in der Vergangenheit ebenfalls bebaut. Erhebliche Auswirkungen durch das Baugebiet auf den Sickerwasserbrunnen im Barockgarten sind daher nicht zu erwarten.

## 12.6 Auswirkungen auf denkmalschutzrechtliche Belange

Die Stadt Heidenau hat daher bereits frühzeitig die Denkmalschutzbehörden sowie alle weiteren Akteure, die die Belange des Barockgartens Großsedlitz vertreten, in die Planung einbezogen. Im Ergebnis dieser frühzeitigen Abstimmungen wurden Festsetzungen zur geregelten Ergänzung der Ortslage Großsedlitz getroffen.

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 erforderlich<sup>14</sup>.

Dieser Anforderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen, der Festsetzung von Baulinien im Eingangsbereich zum ehemaligen Kammergut 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. Eine konkrete Neugestaltungskonzeption seitens der Eigentümer / Träger der denkmalgeschützten Anlage, auf die Bezug genommen werden könnte, liegt der Stadt Heidenau bisher nicht vor. Die Stadt Heidenau selbst kann hierzu keine Überlegungen anstellen, da die Neugestaltung am Barockgarten kein städtischer Belang ist. Daher kann nur über die festgesetzte Art der Nutzung der Rahmen für eine spätere Detailplanung gesichert werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für Kunst und Kultur schließt eine Nutzung der Fläche des ehemaligen Kammergutes im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des Eingangs zum Barockgarten von dieser Seite explizit nicht aus, sondern eröffnet die Möglichkeit einer entsprechenden Umgestaltung. Hierzu gehört außerdem der Ausbau des Schäferwegs, auch als zentrale fußläufige Erschließungsachse bis zum ehemaligen Kammergut. Hingegen wird eine Erschließung für den motorisierten Besucherverkehr und die Anlage eines Besucherparkplatzes am Schäferweg im Rahmen der Abwägung aller vorliegenden Belange abgelehnt. Aufgrund der gebotenen Nachnutzung ursprünglich bebauter Brachflächen für die Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen ist die innerörtliche Brachfläche vorrangig für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs für Eigenheime erforderlich, da dieser sonst nur unter weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich umgesetzt werden kann. Eine Nutzung der Fläche als Besucherparkplatz würde außerdem zu Lärmschutzkonflikten mit der bestehenden Wohnbebauung südlich des Schäferwegs führen.

<sup>14</sup> Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans, 24.04.2018

Bei Maßnahmen innerhalb der als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz stehenden Fläche des ehemaligen Kammergutes 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.

### **12.7 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.

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.

### **12.8 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 Beteiligung 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 Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 ausgewiesenes Vorranggebiet Natur und Landschaft. Dieses umfasst den Waldbestand des Hospital- und Schlosserbuschs und wird von der Planung nicht in Anspruch genommen.

Auch wenn die ÖPNV-Anbindung in Großsedlitz nicht mit der Kernstadt gleichzusetzen ist, entspricht die Bauflächenausweisung am Schäferweg dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da es sich um eine innerörtliche nach zu nutzende Brachfläche handelt. Großsedlitz besitzt eine gute Infrastruktur für Familien (Kita, Grundschule, Hort), die langfristig Bestand haben sollen. Die Verkehrsanbindung v.a. für Pendler nach Pirna ist günstig, außerdem existiert ein Stadtbusverkehr zum Bahnhof Heidenau. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken kann innerstädtisch nicht gedeckt werden, da dort aufgrund der effektiveren Bauflächenausnutzung v.a. Geschosswohnungsbau zum Einsatz kommen soll. Unabhängig davon wurde im Entwurf des Flächennutzungsplans die Wohnbauflächenausweisung am Neubauernweg zurückgenommen. Am Einfamilienhausstandort Schäferweg hingegen wird aus den o.g. Gründen festgehalten.

### **12.9 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.