



Stadt Heidenau

**Bebauungsplan  
KS 02/1 „Bäckerweg“  
(Mit integriertem Grünordnungsplan)  
Satzungsbeschluss  
- Begründung -**

November 2005

**Auftraggeber**

Stadt Heidenau  
Bauamt  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau

**Auftragnehmer**

Dr.-Ing. Heinrich  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Zuger Straße 9  
09599 Freiberg



## **Inhalt**

<b>1. Planungsgebiet</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
2.1 Städtebauliche Erforderlichkeit	3
2.2 Städtebauliche Ziele	4
<b>3. Bestandsanalyse</b>	<b>4</b>
3.1 Verkehrs- und Infrastruktur	4
3.2 Bau- und Freiflächen	5
<b>4. Neuordnungskonzept</b>	<b>6</b>
4.1 Verkehrs- und Infrastruktur	6
4.2 Bau- und Freiflächen	7
<b>5. Grünordnung</b>	<b>8</b>
5.1 Grünordnerische Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz	8
5.2 Grünordnungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen	10
5.3 Grünordnungsmaßnahmen auf privaten Flächen	10
<b>6. Flächenbilanz der Planung</b>	<b>13</b>
<b>7. Planungsauswirkungen</b>	<b>13</b>



## 1. Planungsgebiet

Der ca. 1,4 ha umfassende Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Kleinsedlitz, der wiederum im Bereich der linkselbischen Hänge im Südwesten der Stadt Heidenau liegt.

Das als Haufendorf zu bezeichnende Kleinsedlitz und das benachbarte Großsedlitz spiegeln in ihrer dörflichen Struktur eine für den jeweiligen topographischen Standort und für die unterschiedliche historische Entwicklung typischen Dorfcharakter wider.

Auf Grund der exponierten Lage von Kleinsedlitz am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Großsedlitzer Elbhänge“ bedarf die weiterhin nötige Dorfentwicklung einer behutsamen Herangehensweise entsprechend den städtebaulichen, ökologischen und touristischen Erfordernissen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Heidenau sieht im Plangebiet in Teilflächen eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung vor, wobei die Priorität auf der Ergänzung der dorftypischen Struktur liegt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1 Städtebauliche Erforderlichkeit

Folgenden wesentlichen stadtfunktionalen bzw. -gestalterischen Missständen gilt es planerisch zu begegnen:

Die unzureichende verkehrliche Situation im Ortskern von Kleinsedlitz erfordert eine dringende Lösung.

Die Kreisstraße K 8772 führt derzeit direkt durch die Ortsmitte entlang der Pechhütten-/Parkstraße und ist auf Grund Ihrer Ausbaubreite sowie Verwinkelung nicht hinreichend geeignet, insbesondere den touristischen Verkehr in Richtung des überregional bedeutsamen Barockgartens aufzunehmen.

In den genannten Bereichen ist z.T. nur ein Begegnungsverkehr PKW/PKW möglich. Anlagen für den Fußgänger- und Fahrradfahrerverkehr fehlen oder sind zu schmal.

Durch eine nachhaltige Verkehrsentlastung der Pechhütten-/Parkstraße könnte das Ortszentrum von Kleinsedlitz eine höhere Aufenthaltsqualität erhalten und in Folge dessen auch eine weitere städtebauliche Aufwertung erfahren.

Die geschilderten gemeinwohlbezogenen Ansätze lassen sich jedoch aufgrund fehlender privater Verkaufsbereitschaft bezüglich unverzichtbarer Teilgrundstücke für eine Straßenneutrassierung bis auf Weiteres nicht verwirklichen.



Weiterhin ergibt sich die Notwendigkeit, die in der Vergangenheit teilweise zusammenhanglos in erster bzw. zweiter Reihe entstandene Bebauung im Umfeld der örtlichen Verkehrswege ergänzend zu ordnen.

Zudem ist es notwendig, durch die maßvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und unter Beachtung des dazu nötigen ökologischen Ausgleichs einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Auf Grund des Umfangs und der Intensität der städtebaulichen Umstrukturierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Zugleich erleichtert die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung die begründete Ausgliederung der Bauflächen aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet.

## 2.2 Städtebauliche Ziele

Im Umkehrschluss zur Erläuterung der Plannotwendigkeit können die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans wie folgt zusammengefasst werden:

Erstens soll mittels einer adäquat dimensionierten Umfahrung der dörfliche Kern von Kleinsedlitz deutlich verkehrsentlastet werden, wobei dies laut Positionierung des Landkreises Sächsische Schweiz aus Kostengründen nicht mit einer entsprechenden Baulastträgerschaft des Kreises und einer Klassifizierung als Kreisstrasse verbunden sein kann.

Aus den oben geschilderten grundstücksrechtlichen Gründen kann dieses Ziel voraussichtlich erst perspektivisch vollständig erreicht werden.

Zweitens soll die existierende teilweise unsystematische Bebauungsstruktur einer nachvollziehbaren Neuordnung zugeführt werden.

Drittens soll eine begrenzte Anzahl eigentumsorientierter Wohnbaustandorte dorfgestalterisch harmonisch und ökologisch ausgeglichen in den Ortsrand integriert werden, um den weiteren Verbrauch wertvollen Freiraums zu mindern.

Diese Zielstellungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (und die erfolgte Ausgliederung dessen Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutz am 12. Oktober 2005) verwirklicht werden.

## 3. Bestandsanalyse

### 3.1 Verkehrs- und Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die bereits ausgebaute K 8772 von der Stadtmitte Heidenau aus zu erreichen.



Die Weiterführung der Kreisstraße erfolgt über die Pechhütten-/Parkstraße nach Großsedlitz. Von dort besteht auch zukünftig die Möglichkeit, über die derzeitige Staatsstraße S 51 nach Pirna zu gelangen.

Weiterhin sind die Bundesstraße B 172 und der S-Bahn-Haltepunkt Heidenau-Großsedlitz über die Pechhüttenstraße zu erreichen, wobei Ausbaugrad und Längsneigung dieser Straßenverbindung maximal einen eingeschränkten Anliegerverkehr zulassen.

Die Fortsetzung der Pechhüttenstraße von Kleinsedlitz in Richtung Dohna existiert nur als Wirtschaftsweg und ist daher verkehrlich weitgehend irrelevant.

Insgesamt kann eine günstige äußere Verkehrserschließung konstatiert werden.

Die innere verkehrliche Erschließung beschränkt sich auf einen von der Pechhüttenstraße abzweigenden, nicht ausgebauten Straßenstumpf mit Fortführung als ebenfalls unbefestigtem Weg zur Parkstraße. Diese annähernd geradlinige Straßen- bzw. Wegeverbindung ist im südlichen Teilabschnitt verkehrsrechtlich als Fußgängerweg, im nördlichen Teilabschnitt als Anliegerzufahrt ausgewiesen.

Die offizielle Bezeichnung dieser Verkehrsanlage ist in Fortführung des entsprechenden Straßenzuges „Sedlitzer Straße“.

Aufgrund der langjährigen Existenz einer dortigen Bäckerei hat sich allerdings die Bezeichnung „Bäckerweg“ eingebürgert.

Aus diesem Grund und wegen der zukünftig geplanten wichtigen Verkehrsfunktion sowie um eventuelle Verwechslungen mit anderen Verbindlichen Bauleitplanungen zu vermeiden, wurde dieser Name auch für den hier erläuterten Bebauungsplan verwendet.

Das außerhalb des Bebauungsplans gelegene Grundstück Pechhüttenstraße 13 a ist derzeit über eine grundbuchlich gesicherte Zuwegung über das Grundstück Pechhüttenstraße 13 erreichbar.

Abwasserseitig ist festzustellen, dass die öffentliche Kanalisation in die Pechhüttenstraße von der Einmündung der Sedlitzer Straße bis zur B 172 bereits eingebracht wurde, so dass hier die Mischwasserabführung grundsätzlich gesichert ist.

Die wesentlichen Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität und Telekommunikation liegen im Plangebiet ebenfalls generell an.

Nach erfolgter Durchführung von Ertüchtigungsmaßnahmen ist nunmehr auch von einer gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen.



## 3.2 Bau- und Freiflächen

Die Siedlungsstruktur des Plangebietes ist relativ heterogen und folgt nur in Ansätzen einer planmäßigen Entwicklung.

Entlang der Pechhüttenstraße im hier relevanten Abschnitt ist zwar in Grundzügen eine offene Straßenrandbebauung erkennbar, diese ist jedoch sehr lückenhaft und mit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen durchsetzt. Zudem gibt es einen Wechsel zwischen erstreihigen und zweitreihigen Gebäuden. Als Ausnahme ist auch eine Bebauung in dritter Reihe feststellbar.

Die Bauweise des dortigen Bestandes ist vor allem durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser eher geringerer Größe zumeist aus DDR-Zeiten und überwiegenden Satteldächern mit weitgehend straßenorientierter Firstrichtung geprägt. Auch eine Doppelhausbebauung ist vorhanden. Ebenso finden sich Flachbauten bzw. Nebengelasse unterschiedlicher Nutzung an mehreren Standorten.

Der „Bäckerweg“ ist ebenfalls nur spärlich und unregelmäßig bebaut. Ansatzweise ist eine lockere Straßenrand- bzw. -endbebauung zu erkennen.

Landwirtschaftlich genutzte Gebäudeanlagen sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Mit Ausnahme von zwei anteiligen Streuobstwiesenbereichen und einem teilweise einbezogenen gehölzbestockten Geländeeinschnitt sind keine ökologisch höherwertigen Flächen vorhanden.

Vielmehr setzen sich die Freiflächen überwiegend aus Gartenland sowie Acker- und Grünland zusammen.

## 4. Neuordnungskonzept

### 4.1 Verkehrs- und Infrastruktur

Zur planungsseitigen Absicherung wird ein auf eine zukünftig gegebenenfalls mögliche „Bäckerweg“-Durchbindung abgestellter Verkehrsflächenstreifen, der im Übrigen schon in den entsprechenden Baugrundstückskaufverträgen fixiert worden ist, bereits in den jetzigen Bebauungsplan integriert.

Im Knotenpunktsbereich „Bäckerweg“/Pechhüttenstraße/Sedlitzer Straße werden aus Verkehrssicherheitsgründen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. ein Ein- und Ausfahrtsbereich sowie ein freizuhaltendes Sichtfeld vorgegeben.



Um weitere öffentliche Erschließungsaufwendungen zu vermeiden, sind die vorgesehenen Hinterliegerbaugrundstücke bzw. die vorhandene Bestandsbebauung an der Pechhüttenstraße privatrechtlich über Grunderwerb bzw. Baulasten oder Dienstbarkeiten zu erschließen.

Daher werden diesbezügliche Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte mit spezifischen Aussagen zu den Begünstigten in- und außerhalb des Bebauungsplans festgesetzt.

Somit kann hier neben der verkehrlichen auch die abwasserbezogene Erschließung gesichert werden.

Diese Erschließungssicherheit gilt natürlich ohnehin für die Vorderliegerbaugrundstücke an der Pechhüttenstraße.

Die Abwasserentsorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation besteht für die Anlieger der Pechhüttenstraße bereits heute.

Der gegenwärtige „Bäckerweg“ ist bislang nicht an das Abwassernetz angeschlossen, was jedoch zeitnah erfolgen soll.

Bezüglich der übrigen Medien ist die grundsätzliche Erschließung allerdings auch hier gegeben.

Der hier anzusetzende Löschwasserbedarf von  $48 \text{ m}^3/\text{h} \times 2 \text{ h}$  kann laut Mitteilung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens vom September 2005 nun im gesamten Plangebiet aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden.

Hingewiesen sei schließlich auf die planungsseitige Integration eines ausgebauten vorhandenen Wirtschaftsweges, der die Pechhüttenstraße in Kleinsedlitz mit der Talstraße in Großsedlitz verbindet und einen Abwassersammler mitführt.

## 4.2 Bau- und Freiflächen

In Anlehnung an die umgebenden Siedlungsnutzungen mit Schwerpunkt auf der Wohnfunktion und zur Ermöglichung weiterer nicht-störender bzw. wohnbezogener Nutzungsformen und Nebeneinrichtungen werden die zukünftigen Bebauungsflächen insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ebenso im Wesentlichen von der Umgebungsbebauung abgeleitet.

Daher wird entlang der Pechhüttenstraße eine in Richtung des Dorfkerns Kleinsedlitz maßvoll zunehmende Verdichtung auf dennoch grundsätzlich niedrigem Niveau vorgegeben.

Dies bezieht sich auf die jeweils höchstzulässige Vollgeschossigkeit (I – II).

Die nur durch Nebenanlagen teilweise überschreitbare Grundflächenzahl liegt bei 0,2 bzw. 0,3 und die grundsätzlich offene Bauweise wird auf längenbegrenzte Einzel- bzw. Doppelhäuser beschränkt.



Um eine weitgehend variable Straßenrandbebauung in erster bzw. bei vorhandenen Siedlungsansätzen auch in zweiter Reihe zu ermöglichen, werden zumeist keine Einzelbauflächen, sondern Streifenbauflächen festgesetzt, die insbesondere in der Breite aber auch in der Tiefe großzügige Überbauungsspielräume gewähren.

Nur aus Vorsorgegründen bezüglich des Mikroklimas bzw. des Biotopverbundes wird hiervon im Einzelfall abgewichen.

Die bisher überwiegend bereits traufständige Bestandsbebauung begründet die Festsetzung straßenparalleler Firstrichtungen für die Neubebauung.

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Pechhüttenstraße/Sedlitzer Straße werden für die dortige Neubebauung angemessene Schallschutzfenster festgeschrieben.

Um die Versickerung auf den Grundstücken zu fördern, wird empfohlen, alle befestigten Flächen, wie Stellplätze, Wege, Hofbereiche usw. mit Belägen herzustellen, die einen Abflussbeiwert von  $< 0,5$  erreichen (z.B. wassergebundene Decke, Kiesdecke, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.).

Das baugestalterische Reglement wird im Sinne „schlanker“ Bebauungsplanung grundsätzlich auf das notwendige Maß beschränkt. Somit werden nur wenig Vorgaben aus dem Bauplanungs- und -ordnungsrecht festgeschrieben. Dies erscheint aufgrund der recht abgelegenen Lage und gesamtstädtisch relativ geringen Bedeutung des Planungsgebiets opportun, solange ausreichende städtebauliche und grünordnerische Rahmenbedingungen geschaffen werden, die der dörflichen bzw. landschaftsgeschützten Umgebung Rechnung tragen.

Um eine zügige Planumsetzung vorzubereiten, wird bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Möglichkeit Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen genommen. Daher kann auf bodenordnerische Maßnahmen verzichtet werden.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Grünordnerische Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz**

Zur Integration der Belange von Natur und Umwelt in den Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt.

In diesem Kontext wurden detaillierte mathematische Modelle, die zur Berechnung von eingriffsbedingten Ausgleichsflächen entwickelt wurden, als Hilfsmittel zur landschaftsökologischen Beurteilung von Eingriff und Ausgleich herangezogen.



In der folgenden Übersicht sind die im B-Plan-Gebiet vorhandenen Biotoptypen bzw. Nutzungen, deren Größe bzw. Wertigkeit und die daraus abgeleitete bewertende Punktzahl im Bestand sowie die Situation bei Realisierung der Planung jeweils einschließlich der externen Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

	<b>m<sup>2</sup> (ca.)</b>	<b>Wertzahl</b>	<b>Punkte (ca.)</b>
<b>Bestand</b>			
Streuobstwiese	1.203	1,0	1.203
Gehölzfläche	523	0,8	418
Gartenfläche	9.140	0,4	3.656
Grünland	143	0,4	57
Ackerland	1.862	0,3	559
Wegefläche	188	0,0	0
Straßenfläche	0	0,0	0
Gebäudefläche	822	0,0	0
Externe Ausgleichsfläche: Gartenfläche	2.401	0,4	960
<b>Summe</b>	<b>16.282</b>		<b>6.853</b>
<b>Planung</b>			
Streuobstwiese - Erhalt	406	1,0	406
Streuobstwiese - Neuanlage	152	1,0	152
Gehölzfläche - Erhalt	523	0,8	418
Heckenfläche - Neuanlage	1.136	0,8	909
Gartenfläche - Erhalt/Neuanlage	5.967	0,4	2.386
Wegefläche - Erhalt	188	0,0	0
Straßenfläche - Neuanlage	79	0,0	0
Gebäudefläche - Erhalt/Neuanlage	3.620	0,0	0
Nebenanlagenfläche - Neuanlage	1.810	0,1	181
Externe Ausgleichsfläche: Streuobstwiese	2.401	1,0	2.401
<b>Summe</b>	<b>16.282</b>		<b>6.853</b>

Es ist erkennbar, dass der rechnerische Ausgleich der anthropogenen Eingriffe innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich gelingt.

Daher wird die abgesicherte Inanspruchnahme zusätzlicher ausreichend bemessener und fachlich geeigneter Ausgleichsflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich.

Im Folgenden werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung und ökologischen Optimierung näher erläutert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bauleitplanerischen Festsetzungsmöglichkeiten in Bezug auf Privatflächen auf flächenbezogene Vorgaben beschränkt sind. Somit sind diesbezügliche Angaben zu Pflanzenarten etc. nur als naturschutzfachliche Hinweise zu verstehen.



Die Ausführungen zu den Grünflächen in kommunaler Verantwortung haben jedoch aufgrund der Selbstbindungsfunktion des Bebauungsplanes normativen Charakter.

## 5.2 Grünordnungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen

### **Externe Ausgleichsfläche: Streuobstwiese auf Gartenfläche**

Diese Maßnahmen des bioökologischen Ausgleichs sind zur Schaffung von Bauplanungsrecht im Gesamtgebiet notwendig.

Daher werden sie unbefristet auf einem Kommunalgrundstück in Ergänzung eines bereits vorhandenen privaten Obstwiesenbestandes im Ortsteil Heidenau-Mügeln flächenseitig gesichert.

Zur Gewährleistung geplanter Hochwasserschutzmaßnahmen des Freistaates Sachsen im Zusammenhang mit dem benachbarten Eisenbahndamm wird zu diesem ein Abstand von ca. 30 m vorgesehen.

Um eine städtebaulich klar gegliederte und effizient nutzbare Straßenrandbebauung im Bebauungsplangebiet zu gewährleisten, ist die teilweise Inanspruchnahme von grundsätzlich schutzwürdigen Streuobstwiesenbereichen nicht gänzlich zu vermeiden.

Ziel ist es daher, im Gegenzug an geeigneter Stelle außerhalb des Siedlungszusammenhangs brachgefallenes Kleingartenland im Anschluss an einen privaten Streuobstwiesenbestand dauerhaft in extensiv zu nutzende Streuobstwiesenareale umzuwandeln.

Für diese dann naturnahen Flächen erfolgt die hier nötige Zuordnung zum Planungsgebiet und dessen naturrelevanten Eingriffen mittels entsprechender Textlicher Festsetzung und Flächenmarkierung in der Planzeichnung.

Für die Pflanzungen sind regionstypische alte Hochstamm-Obstbaumsorten zu verwenden, die aufgrund ihrer Widerstandsfähigkeit z.B. gegen Schorf und Mehltau nur einer geringen Pflege bedürfen. Sie zeichnen sich darüber hinaus durch gute Wachstumsleistungen aus und sind aufgrund ihrer genetischen Merkmale den lokalen Wachstumsbedingungen angepasst. Zudem weisen sie günstige Verarbeitungsmöglichkeiten auf.

## 5.3 Grünordnungsmaßnahmen auf privaten Flächen

### **Streuobstwiese - Erhalt**

Die vorhandenen Streuobstwiesenflächen sind aus landschaftsökologischen Gründen zu erhalten.



Gegebenenfalls eintretender Ausfall von Altbäumen sollte ersetzt werden. An den Obstbäumen sollte alle fünf Jahre ein Pflege- bzw. Erziehungsschnitt durchgeführt werden. Die Krautschicht sollte als extensive Mahdfläche oder Schafweide genutzt werden.

### **Streuobstwiese - Neuanlage**

Um die mikroklimatischen Kaltluftabflüsse besonders zu sichern und einen Biotopeverbund mit den nördlich gelegenen Bereichen zu erleichtern, ist westlich des bestehenden Wirtschaftsweges ein Streuobstwiesenstreifen herzustellen.

Für die Pflanzungen sind regionstypische alte Hochstamm-Obstbaumsorten zu verwenden, die aufgrund ihrer Widerstandsfähigkeit z.B. gegen Schorf und Mehltau nur einer geringen Pflege bedürfen. Sie zeichnen sich darüber hinaus durch gute Wachstumsleistungen aus und sind aufgrund ihrer genetischen Merkmale den lokalen Wuchsbedingungen angepasst. Zudem weisen sie günstige Verarbeitungsmöglichkeiten auf.

### **Gehölzfläche - Erhalt**

Die bestehenden Gehölzflächen aus standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten sind zu erhalten.

Für ausfallende Gehölze sollte adäquater Ersatz nachgepflanzt werden. Bedarfsweise notwendige Bewirtschaftungs- bzw. Pflegemaßnahmen sollten bestandschonend erfolgen.

### **Heckenfläche - Neuanlage**

Zur grünordnerischen Abgrenzung des Siedlungs- zum Freiraum und zur vernetzten Anreicherung mit Biotopelementen sind am rückwärtigen Rand geeigneter Bebauungsgrundstücke naturnahe Heckenstrukturen auszubilden.

Die angelegten Hecken sollten ebenfalls aus standorttypischen, heimischen Arten zusammengesetzt sein. Um auch spontan aufwachsende Heckengehölze zu ermöglichen, sollten dabei die Pflanzabstände großzügig bemessen sein. Der Pflegeaufwand sollte auch hier reduziert werden, um Sukzessionsprozesse möglich zu machen.



Generell empfehlenswert sind folgende Strauch- und Baumarten:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

### **Gartenfläche - Erhalt/Neuanlage**

Bei der Begrünung der Privatgrundstücke ist der ländliche Charakter der Umgebung besonders zu berücksichtigen, wobei jedoch auch dem persönlichen Gestaltungswillen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden sollte.

Die Verwendung von einheimischen Nadelbäumen sollte begrenzt werden; fremdländische Nadelbaumarten sollten nicht verwendet werden. Synthetische Pflanzenschutzmittel sollten nicht eingesetzt werden; der Einsatz von Kunstdünger sollte minimiert werden.

Die in den Baugrundstücken aus landschaftsästhetischen Gründen und zur siedlungsökologischen Aufwertung zu pflanzenden Laubbäume sollten sich wiederum aus heimischen, standorttypischen Arten zusammensetzen. Zudem sollten sie weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden; Pflegemaßnahmen sollten auf das absolut notwendige Maß bspw. zur Gefahrenabwehr beschränkt werden.

Die folgenden Laubbaumarten können grundsätzlich zur Pflanzung empfohlen werden:

- Eberesche (*Sorbus* in Sorten)
- Fächerahorn (*Acer palmatum* in Sorten)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos* „Sunburst“)
- Winterlinde kleinkronig (*Tilia cordata* „Rancho“)
- Spitzahorn (*Acer platanoides* in Sorten)
- Zierapfel (*Malus* in Sorten)
- Zierkirsche (*Prunus* in Sorten)



## 6. Flächenbilanz der Planung

Die zukünftig ausgewogene Aufteilung der Gesamtfläche des Planungsgebietes einschließlich der planintegrierten Ausgleichsflächen und zuzüglich der außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (ca.)</b>	<b>Fläche in % (ca.)</b>
Baufläche	5.430	33
Gartenfläche	5.967	37
Verkehrsfläche	267	2
Ausgleichsfläche (intern/extern)	4.618	28
<b>Summe</b>	<b>16.282</b>	<b>100</b>

## 7. Planungsauswirkungen

Bei Umsetzung des Verbindlichen Bauleitplans sind hauptsächlich die folgenden raumplanerischen Effekte zu erwarten:

Die Entlastung vom örtlichen bzw. überörtlichen Durchgangsverkehr und die nachhaltig qualitative Aufwertung des dörflich geprägten Ortskerns von Kleinsiedlitz durch den ausgebaut durchgebundenen „Bäckerweg“ als Umfahrung können z.Z. noch nicht erzielt werden.

Es erfolgt jedoch bereits jetzt die Abrundung des Siedlungsgefüges durch die planmäßige Nachverdichtung in aufgelockerte Art und Weise zumindest im Bereich Pechhüttenstraße. Den dabei unumgänglichen Eingriffen in vorhandene Biotopstrukturen stehen angemessene Kompensationsmaßnahmen in- und außerhalb des Planungsgebiets gegenüber.

Zudem wird die Schaffung einer überschaubaren Anzahl attraktiver Eigenheimstandorte bewirkt, die sich aufgrund ihrer urban angebundenen und infrastrukturell abgesicherten Lage von problematischen Zersiedelungstendenzen absetzen. Durch die nunmehr klare Abgrenzung und jeweils zielgerichtete Entwicklung des Siedlungsbereiches einerseits und des Landschaftsschutzbereiches andererseits ergeben sich sowohl städtebaulich als auch ökologisch günstige Wirkungen.