GEMEINDE DÜRRRÖHRSDORF-DITTERSBACH

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FABRIKSTRASSE“

TEIL C: BEGRÜNDUNG zum Entwurf i.d.F. vom 01. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis ... 2
2 Planaufstellung unter Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ... 2
3 Planungsgrundlagen ... 4
3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes ... 4
3.2 Struktur und Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches ... 4
3.3 Nutzungsbeschränkungen ... 6
4 Übergeordnete Planungsvorgaben ... 7
4.1 Raumordnung und Landesplanung ... 7
4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans ... 7
5 Städtebauliche Konzeption ... 8
6 Grünordnerische Konzeption ... 10
7 Erschließungskonzeption ... 10
7.1 Verkehrserschließung ... 10
7.2 Ver- und Entsorgung ... 11
8 Begründung der planerischen Festsetzungen ... 12
8.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
8.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen ... 13
8.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck ... 14
8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 14
8.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 15
8.7 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 15
8.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ... 15
8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 15
9 Hinweise ... 16
10 Flächenbilanz ... 16
11 Voraussichtliche Auswirkungen ... 16
11.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung ... 16
11.2 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 17
11.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung ... 19
11.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange ... 19

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaustandorten hat die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach ein dringendes Interesse an der Wohnbaulandentwicklung am innerörtlichen Standort östlich der Fabrikstraße in Dürrröhrsdorf.

Gegenüber der aktuellen 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen, die von einem Einwohnerverlust in der Gemeinde zwischen 8,9 % und 10,6 % gegenüber dem Jahr 2018 bis zum Jahr 2035 aufgrund der demografischen Entwicklung mit stark abnehmenden Einwohnerzahlen an Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter, aber auch an Kindern und Jugendlichen ausgeht, zeigen die aktuellen Daten des statistischen Landesamtes Sachsen, dass in den vergangenen drei Jahren der Anteil der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter deutlich geringer gesunken ist als prognostiziert und die Zahl der unter 20-Jährigen Einwohner in der Gemeinde sogar zugenommen hat[1]. Die Einwohnerzahl nahm dabei gegenüber 2018 auch absolut um 2% zu. Diese Tendenz erfordert von der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach planerisches Handeln, um der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden.

Während es für die jüngere Bevölkerung in erster Linie darum geht, attraktive Baugrundstücke vor allem für Familien zu entwickeln und damit einem Wegzug entgegenzusteuern, besteht für Senioren zunehmend der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnangeboten. Beiden Erfordernissen soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

Gleichzeitig besteht damit die Chance, eine vormals gewerblich genutzte Brachfläche mit erheblichen städtebaulichen Missständen einer neuen Nutzung zuzuführen und damit die zentral im Ort gelegene Fläche städtebaulich aufzuwerten.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2022 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche
- Festlegung der bebaubaren Flächen
- Regelung der Zufahrten zum Wohngebiet
- Schaffung eines neuen Ortsrandes durch Erhaltung und barrierefreien Ausbau des denkmalgeschützten Wohngebäudes und lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

2 Planaufstellung unter Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

<u>Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13b BauGB</u>
Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Brachfläche des ursprünglich landwirtschaftlich, ab 1969 gewerblich genutzten ehemaligen Betriebsstandortes der Herbst Wärmekeramik an der Fabrikstraße für eine Wohnbaulandentwicklung geschaffen. In die Planung wird die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich liegende Teilfläche des Flst. 26/3 Gemarkung Dürrröhrsdorf (Flächengröße von ca. 1.600 m²) einbezogen.

[1] Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt, 08/2021: Vergleich der Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen mit den Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung, Datenblatt Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 2.300 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

7.546 m² Baugebiet WA x GRZ 0,3 = ca. 2.263 m²

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Fabrikstraße“ wurde am 20.09.2022 und damit vor dem Stichtag 31.12.2022 gefasst.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB
Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

Durch die Planung des Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist damit erfüllt.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB
Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Die nächstgelegene Teilfläche „Wesenitztal“ des FFH-Gebietes Nr. 162 „Wesenitztal unterhalb Buschmühle“ hat einen Mindestabstand von ca. 250 m zum Plangebiet.

Aufgrund des Abstandes und der zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet liegenden Teile der Ortslage Dürrröhrsdorf kann eine Inanspruchnahme von FFH-Lebensraumtypen bzw. Habitaten der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie eine Zerschneidung funktionaler Beziehungen zwischen Teilflächen des FFH-Gebietes oder mehreren FFH-Gebieten ausgeschlossen werden. Emissionen, die die Erhaltungsziele nachhaltig beeinträchtigen würden, gehen vom geplanten Wohngebiet unter Berücksichtigung des Sachverhalts, dass Gewässerverunreinigungen durch den Anschluss des Wohngebietes an die örtliche Schmutzwasserkanalisation erfolgt, nicht aus.

Europäische Vogelschutzgebiete sind im Umkreis von 5 km zum Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten kann somit ausgeschlossen werden.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB
Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind demnach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Das Wohngebiet stellt selbst ein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG dar. Im Umkreis von mindestens 10 km zum Planänderungsbereich sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ist damit erfüllt.

Zusammenfassung
Der Bebauungsplan kann im Ergebnis der Prüfung der Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13b BauGB aufgestellt werden.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der langgestreckten Ortslage Dürrröhrsdorf-Dittersbach zwischen Hauptstraße und der angrenzenden Feldflur östlich der Fabrikstraße. Im Umkreis von 300 m zum Plangebiet befinden sich Grundschule, Kindertagesstätte, Sportplatz, Zahnarztpraxis, Apotheken, Bäcker sowie Sparkassen- und Bankfilialen, zum Marktplatz mit Lebensmittelmarkt, benachbarter Kirche und Schloss beträgt die Entfernung ca. 700 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten und Süden von der Fabrikstraße
- im Südosten vom Wohngrundstück Hauptstraße 102 (Flurstück 27/6 Gemarkung Dürrröhrsdorf)
- im Osten vom landwirtschaftlich genutzten Flurstück 138 Gemarkung Dürrröhrsdorf
- im Nordosten vom Wohngrundstück Eichenweg 6 (Flurstück 139/5 Gemarkung Dürrröhrsdorf), dem Gartengrundstück 139/42 Gemarkung Dürrröhrsdorf sowie dem Eichenweg selbst (Flurstück 139/43 Gemarkung Dürrröhrsdorf)
- im Nordwesten vom teilweise gewerblich genutzten Grundstück Fabrikstraße 1 (BPI Industriesanierung GmbH, Flurstücke 26/4, 26/5, 26/6 Gemarkung Dürrröhrsdorf).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 26/3, 25/2, 25/5 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 25/8 der Gemarkung Dürrröhrsdorf. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,92 ha.

3.2 Struktur und Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wurde bis 2017 gewerblich genutzt. Am Standort befand sich von 1969 bis 2017 ein Unternehmen zur Herstellung von technischen Keramikerzeugnissen (Herbst Wärmekeramik), durch welches der bis dahin landwirtschaftlich betriebene Vierseithof aus dem späten 19. Jahrhundert umgenutzt und erweitert wurde. Neben dem Vierseithof befinden sich eine Stahlbauhalle sowie mehrere Nebengelasse und Garagen im Plangebiet. Die Bestandsgebäude wurden für die zurückliegende gewerbliche Nutzung nach Zweckmäßigkeitserwägungen baulich verändert. Nebengelasse und befestigte Flächen sowie eine betonierte Rampenanlage im Hofbereich wurden hinzugefügt. Der Innenhof wurde vollständig mit Betonplatten versiegelt, darüber hinaus sind weitere Betonplattenwege und Schotterwege im Plangebiet vorhanden

Das Wohnstallhaus Fabrikstraße 3 des ehemaligen nach Nordosten offenen Dreiseithofes mit einem Fachwerk-Obergeschossstammt aus dem 18. Jahrhundert und steht aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz.

Der Gebäudebestand ist als verschlissen einzuschätzen, mit erheblichen Mängeln des Tragwerkes und erdberührter Bauteile, sodass der Abbruch nicht denkmalgeschützter Teile bereits begonnen wurde.

Das Plangebiet besitzt an seiner nordwestlichen und seiner südlichen Grenze jeweils eine Zufahrt von der Fabrikstraße, wobei die nordwestliche Zufahrt direkt in den Vierseithof führt.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet „An der Mühle“ an.

Das Plangebiet ist nach Südwesten exponiert und fällt, gegliedert von hauptsächlich zwei Böschungsbereichen (an der Feldkante sowie unterhalb des Betonplattenweges) von ca. 226,5 m ü. NHN an der nordöstlichen Grenze zur Ackerfläche auf ca. 217 m ü. NHN an der Fabrikstraße ab.

Mit Ausnahme einer älteren Eiche am Grenzpunkt zu den Nachbargrundstücken im Bereich der südlichen Zufahrt von der Fabrikstraße (Stammdurchmesser ca. 50 cm) befinden sich im Plangebiet zum Aufnahmezeitpunkt 08/2022 keine nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach geschützten Gehölze. Der nach Nutzungsaufgabe entstandene Wildaufwuchs wurde bereits im Zuge der Beräumung und Baufreimachung beseitigt. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes werden von Ruderalfluren eingenommen, die z.T. auch Aufschüttungen und Ablagerungen bedecken.

Denkmalgeschütztes Wohnstallhaus Fabrikstraße 3

Innenhof des ehemaligen Vierseithofes

Südwestliche Zufahrt zum Plangebiet

Nordöstliche Grenze des Plangebietes mit angrenzendem Eichenweg

Plangebiet mit vorhandener Bausubstanz Nebengebäude

Plattenweg mit diversen Ablagerungen im Plangebiet

Begonnene Rückbaumaßnahmen südlich des Vierseithofes

Blick von der Fabrikstraße über Teile des Plangebietes (zur Zeit Garten, Gartenbrache) zur Stahlbauhalle

Im Norden, Westen und Süden ist das nähere Umfeld des Plangebietes maßgeblich durch eine gemischte bauliche Nutzung mit Wohngebäuden, Handel-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie gewerblich genutzten Flächen geprägt. Die ursprüngliche dörfliche Hofstruktur ist in hohem Maße überformt und nur noch in Teilbereichen ablesbar.

Nordöstlich schließt sich der Einfamilienhausstandort „An der Mühle“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Die im Osten angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen liegen etwas höher als das Plangebiet.

3.3 Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz

Die Kulturdenkmalliste der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach (01833) verzeichnet auf dem Flurstück 26/3 der Gemarkung Dürrröhrsdorf folgende Eintragung:

> *Fabrikstraße 3: Wohnstallhaus (OG Fachwerk) eines Dreiseithofes; baugeschichtliche Bedeutung, 18. Jh. (Wohnstallhaus)*

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials bereits folgender Hinweis gegeben:
Auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Baumaßnahmen am Kulturdenkmal, die zu Veränderungen oder Eingriffen am Denkmalbestand bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung führen, vor Beginn dieser Maßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Hierzu wird insbesondere auch auf die unmittelbar am o.g. Kulturdenkmal nach Südosten neugeplante Wohnbebauung verwiesen, deren städtebauliche Einordnung auch hinsichtlich der äußeren Gestaltung und Materialwahl mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Hierzu wurden in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Da die Baumaßnahmen in einem archäologischen Relevanzbereich (Historische Siedlung/ Mittelalter) ausgeführt werden sollen, sollte sich der Antragsteller zur weiteren Klärung archäologischer Belange an das Landesamt für Archäologie (LfA), Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, wenden. Durch den Antragsteller ist zu beachten, dass für Erdarbeiten rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich ist. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist,

dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Dazu bedarf es insbesondere auch der Vorlage der Stellungnahme des LfA. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Vorliegen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung begonnen werden.

Vorsorglich wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG verwiesen. Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist gemäß Ziel 2.2.1.6 des LEP 2013 nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach ist weder im LEP 2013 noch im Regionalplan Oberes Elbtal – Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 eine zentralörtliche Funktion oder besondere Gemeindefunktion zugewiesen. Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugeordnet.

Für das Plangebiet selbst bestehen keine spezifischen landesplanerischen Zielstellungen.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge (wirksam geworden am 17.09.2020) enthält für das Plangebiet keine regionalplanerischen Festlegungen.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, obwohl er ebenfalls innerhalb des ehemaligen Betriebsstandortes unterhalb der Böschungskante zu den angrenzenden Ackerflächen liegt.

Das damals verankerte Planungsziel wurde bisher nicht umgesetzt. Auch perspektivisch ist keine ausreichende Nachfrage nach gemischten Bauflächen an dieser Stelle zu erwarten, so dass aus dem o.g. städtebaulichen Erfordernis die zentral im Gemeindegebiet liegende Fläche stattdessen für die Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland entwickelt werden soll.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Die Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach hat bereits einen Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

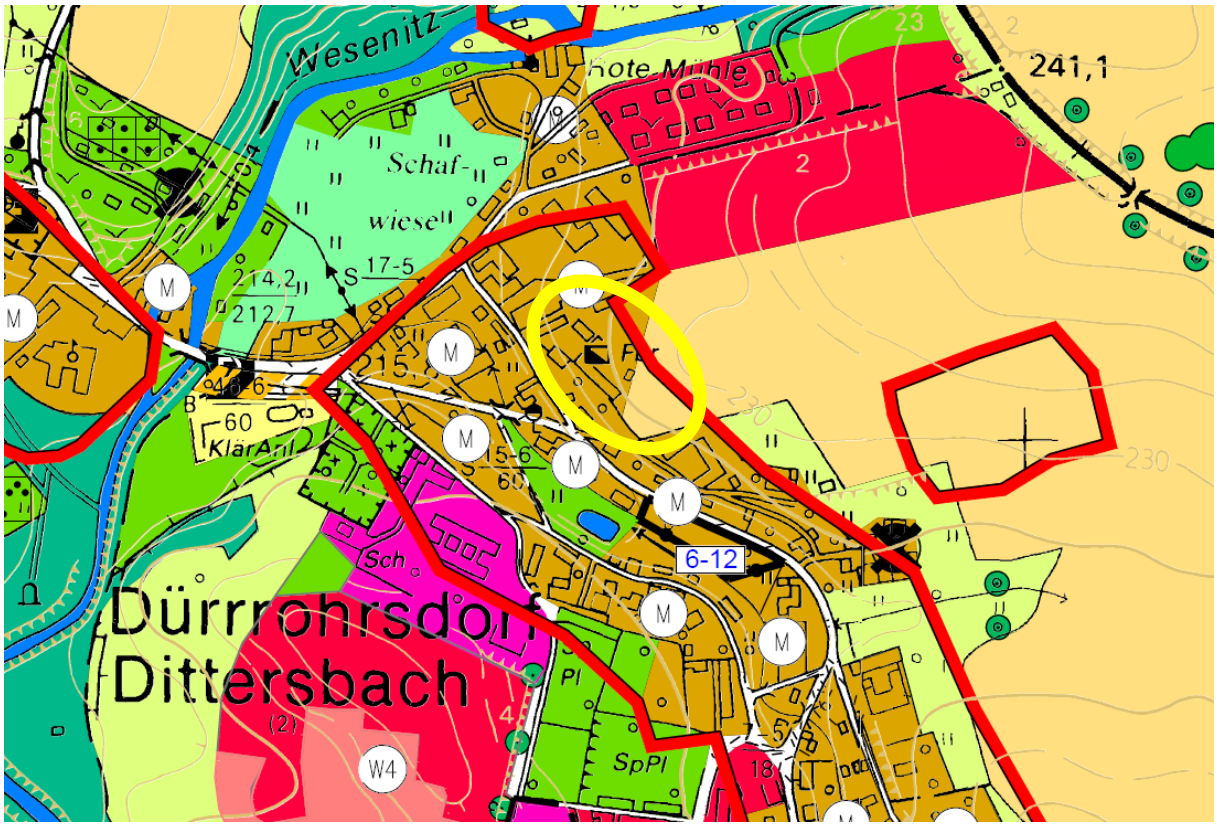

Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach

5 Städtebauliche Konzeption

Ausgehend von der im Bestand vorhandenen offenen Bebauung mit Einzelgebäuden und historisch gewachsener Hofstruktur wird im Plangebiet eine Mischung von Mehrfamilienhausnutzung und einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern angestrebt.

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude „Wohnstallhaus“ bleibt erhalten und soll als Mehrfamilienhaus oder Reihenhaus umgenutzt werden. Scheune und Nebengebäude bzw. das ehemalige Auszugshaus werden nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht erhaltenswert eingeschätzt und sollen aufgrund des verschlissenen und überformten Bauzustandes abgebrochen werden. An deren Stelle sind in ähnlicher Kubatur Neubauten mit zweigeschossiger Bauweise und ausbaufähigem Dachgeschoss vorgesehen. Angestrebt wird eine der historischen Hofsituation ähnliche städtebauliche Grundordnung. Mit der festgesetzten offenen Bauweise im Baugebiet WA 1 wird bewusst offengelassen, ob die Neubebauung als Einzelhaus (ggf. mit mehreren Wohnungen), Doppel- oder Reihenhaus erfolgt. Maßgeblich für den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten ehemaligen Wohnstallhauses sind Kubatur und Gestaltung.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine Reihe Einfamilienhäuser geplant, die aufgrund der ansteigenden Geländetopografie und der Ortsrandlage als eingeschossige Gebäude mit ggf. ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen sind (Baugebiet WA 2). Die Gebäude bilden eine lockere Reihe, die in ihrem Verlauf der Flurgrenze folgt. Gegenüber den Gebäuden des ehemaligen Dreiseithofes liegen sie um etwa eine Geschosshöhe erhöht. Angestrebt wird die geordnete Schließung der Raumkante durch traufständige Gebäude am Ortsrand.

Die Bebauung an der südwestlichen Grenze des Plangebietes (Baugebiet WA 3) ist ebenfalls mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund des Höhenversatzes gegenüber dem östlichen Ortsrand ist hier eine zweigeschossige Bebauung mit ggf. ausgebautem Dachraum möglich, diese entspricht den Kubaturen der Bestandsgebäude der Umgebungsbebauung. Insbesondere im nördlich gelegenen Wohngebiet ist dieser Typus prägend.

Grundstücksgröße und Bebauungsdichte berücksichtigen einerseits die städtebauliche Vorprägung durch vergleichbare Bebauung im ländlichen Raum, andererseits zwingt das Gebot nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden eine kompakte und effiziente Ausnutzung des Baugebietes. Aus der Erschließung ergeben sich mögliche Baugrundstücksgrößen zwischen ca. 400 m² und ca. 600 m² für Einzelhäuser und zwischen ca. 350 m² und 480 m² für Doppelhäuser.

Damit kann auch bei zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnbebauung ein geringer Überbauungsgrad (GRZ 0,3) festgesetzt werden, der auch die Unterbringung der Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück und einen hohen Durchgrünungsgrad des Baugebietes gewährleistet.

Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung größer 35 Grad vorgesehen, wobei die Dachgeschosse als Vollgeschosse ausgebildet werden dürfen. Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 2/3 der jeweiligen Traufbreite.

Das städtebauliche Konzept (siehe Anlage 1) wurde dem Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zur frühzeitigen Abstimmung vorgelegt.

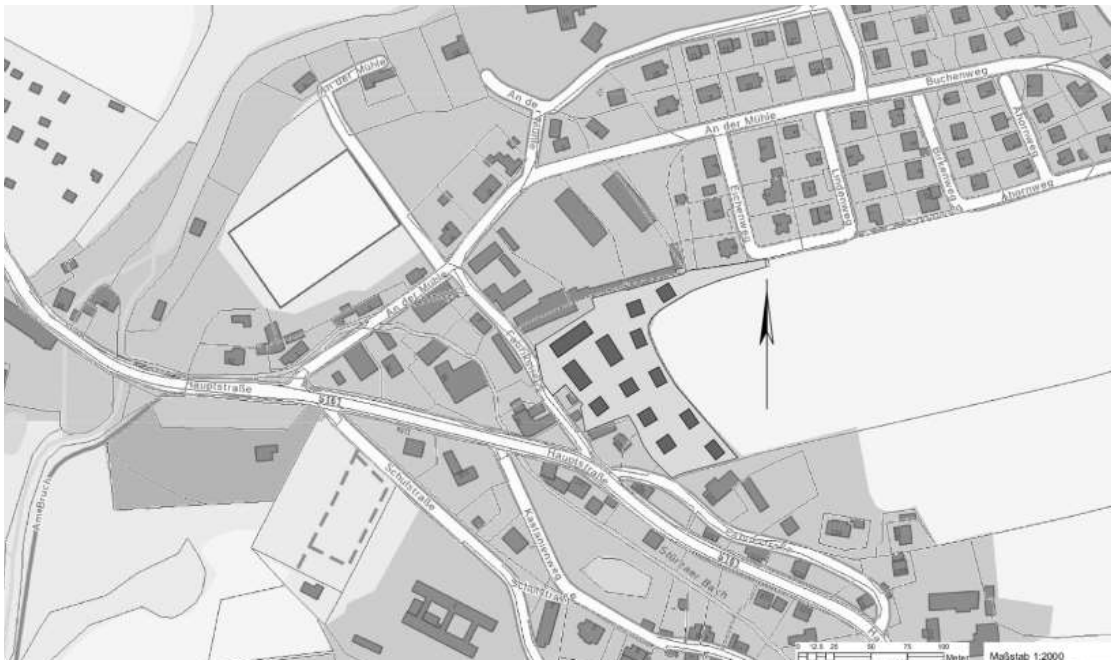

Abb. 2: Schwarzplan mit geplanter Bebauung, Quelle: Architekturbüro Börner

6 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption für das geplante Wohngebiet umfasst folgende Gestaltungskomponenten:

- hoher Durchgrünungsgrad der Baugrundstücke durch eine niedrige festgesetzte Grundflächenzahl,
- Pflanzgebote für Einzelbäume in den Baugrundstücken
- Nichtzulässigkeit der Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten
- zusätzlich Anlage linearer Gehölzpflanzungen im Osten am Übergang zur freien Landschaft sowie zur inneren Gliederung des Plangebietes.

Die grünordnerischen Festsetzungen besitzen eine gestalterische Funktion. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Fall der Durchführung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

7 Erschließungskonzeption

7.1 Verkehrserschließung

Straßenerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist unter Verwendung der bereits vorhandenen Grundstückszufahrten von der Fabrikstraße vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine ca. 130 m lange Stichstraße, die im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt von der Fabrikstraße im Süden des Plangebietes abzweigt und mit einer Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge abschließt.

Als Bemessungsfahrzeug für die Wohngebietserschließung wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt, außerdem ist der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw zu gewährleisten.

Außerdem existiert eine Grundstückszufahrt von Fabrikstraße zum ehemaligen Dreiseithof, die auch perspektivisch weitergenutzt werden soll.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Anwohner des geplanten Wohngebietes sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Das Erschließungskonzept sieht die Einordnung der Pkw-Stellplätze als Garagen, Carports oder Stellplätze auf den Privatgrundstücken vor.

Außerdem werden Besucherstellplätze für das Wohngebiet für erforderlich gehalten, da der umliegende Straßenraum hierfür nicht ausreichend Möglichkeiten bietet. Zweckmäßigerweise und um die Wohnruhe im rückwärtigen Teil des Baugebietes zu gewährleisten ist die Anordnung von Besucherstellplätzen im südlichen Einmündungsbereich in die Fabrikstraße und im Nordwesten benachbart zu den privaten Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen.

ÖPNV-Anbindungen

Das Baugebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. Die Bushaltestelle „Wendeplatz“ der Regionalbuslinien 226, 233, 234 und 236 befindet sich ca. 300 m westlich des Baugebietes am Kreuzungsbereich Hauptstraße / an der Mühle.

In Dürrröhrsdorf-Dittersbach verkehrt außerdem stündlich die Regionalbahn RB 71 Pirna-Sebnitz. Der Bahnhof liegt ca. 1,5 km vom Baugebiet entfernt.

Fußwege
Öffentliche straßenbegleitende Fußwege sind an der Hauptstraße vorhanden. Die Fabrikstraße dient dem Anliegerverkehr und ist als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Hier wie auch auf der neuen Planstraße teilen sich Fußgänger und andere Nutzer den Verkehrsraum, was in Anbetracht der geringen Zahl der Anliegergrundstücke als vertretbar angesehen wird.

7.2 Ver- und Entsorgung

Im Vorfeld der Planung erfolgten Medienbestandsabfragen der öffentlichen Versorgungsträger.

Versorgung mit Trinkwasser
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der Fabrikstraße.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Der Grundschutzbedarf an Löschwasser beträgt 48 m³/h über 2 Stunden. Grundsätzlich lassen sich unterirdische Löschwasserzisternen unter dem Parkplatz im Süden und unter dem Wendehammer im Norden des Plangebietes einordnen.

Versorgung mit Elektroenergie
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der SachsenNetze GmbH in der Fabrikstraße.

Wärmeversorgung
Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich über den in der Fabrikstraße liegenden Leitungsbestand der SachsenNetze GmbH gesichert, prioritär sollte jedoch die Option der Beheizung des Wohngebietes mit erneuerbaren Energien zum Einsatz kommen.

Versorgung mit Telekommunikation
Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der Deutschen Telekom AG in der Fabrikstraße.

Entsorgung von Hausmüll und Wertstoffen
Die Abholung von Hausmüll und Wertstoffen erfolgt durch Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffcontainer am Abholtag direkt an der Grenze des einzelnen Baugrundstücks. Außerdem steht im Bereich des Wendehammers eine separate Aufstellfläche für Abfall-bzw. Wertstoffbehälter zur Verfügung.

Entsorgung von Schmutzwasser
Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes sind neu zu verlegende Leitungen zum Schmutzwasserkanal in der Fabrikstraße erforderlich. Die externe Erschließung ist über den Leitungsbestand des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ gewährleistet. Mit der zentralen Erschließung des Baugebietes kann von einer gesicherten Abwasserentsorgung ausgegangen werden.

Umgang mit Regenwasser
Seitens der unteren Wasserbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan folgende Hinweise gegeben:
„Bei der weiteren Planung des Wohngebietes ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf (§ 39 Abs. 1 SächsWG) und im Interesse des Hochwasserschutzes Bodenversiegelungen zu vermeiden sind und sonstige geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses zu treffen sind (§ 70 SächsWG).

- *Das anfallende nicht oder nur gering verunreinigte Niederschlagswasser, was nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu verbringen.*

- *Bei Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind versickerungsfördernde Maßnahmen, z. B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Rasengittersteine, ggf. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken vorzusehen. Einer zunehmenden Bodenversiegelung ist entgegenzuwirken.*
- *Das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser unter Ausnutzung des Reinigungsvermögens der obersten Bodenschicht ist dem punktförmigen Versickern oder Versenken gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen.*
- *Erst wenn eine Versickerung nachweisbar nicht möglich sein, kann das auf dem Grundstück anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser auf kurzem Wege einem Vorfluter zugeführt oder in ein entsprechendes Entwässerungssystem eingeleitet werden.*
- *Die Ableitung von nur gering verschmutztem Niederschlagswasser aus nicht gewerblichen Einzelgrundstücken durch Einzelanlagen in ein Oberflächengewässer stellt einen Gemeingebrauch gemäß § 16 Abs. 1 SächsWG dar und bedarf keiner wasserrechtlichen Regelung.*
- *Die Versickerung bedarf gemäß der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) keiner Erlaubnis, wenn das Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht, das Grundstück nicht gewerblich genutzt und das Dach nicht kupfer-, zink-, oder bleigedeckt wird.“*

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt, welches auch Aussagen zur gegebenen Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet beinhaltet[2].

Die Versickerung des auf den Baugrundstücken im Baugebiet anfallende Niederschlagswassers soll grundsätzlich auf den Baugrundstücken erfolgen. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten ist hierfür der an allen Bohrpunkten angetroffene Granitzersatz mit überschlägigen k_f-Werten zwischen $1x10^{-5}$ m/s und $1x10^{-4}$ m/s geeignet, der in ausreichender Mächtigkeit ansteht.

Da je nach Standort der Versickerungsanlage generell mit Abweichungen durch zu erwartende natürliche Variationen der örtlichen Baugrundbeschaffenheit (z. B. wechselnder Feinkornanteil, Lage OK Fels) zu rechnen ist, werden eine genauere Erkundung der Bedingungen am konkreten Standort sowie die Durchführung eines Versickerungsversuches im Zuge der weiteren Planung erforderlich.

Das Regenwasser der neuen Planstraße kann ebenso wie der Notüberlauf der Versickerungsanlagen über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal zur vorhandenen Bestandsleitung DN 400 in der Fabrikstraße abgeführt werden.

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, die Fläche gemäß den im Aufstellungsbeschluss verankerten Planungszielen einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher er als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Neben Gebäuden, die dem Wohnen dienen, können nur solche Nutzungen im Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden, die keinen größeren Verkehr erzeugen und keinen größeren Stellplatzbedarf haben als die Wohnnutzung, da die Dimensionierung des der Erschließung des Baugebietes dienenden Straßennetzes begrenzt ist und die Versiegelung der Baugrundstücke minimiert werden soll. Für Anlagen und Einrichtungen mit Besucherverkehr stehen an anderer Stelle in der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.

[2] Baugrundbüro Michael Glaser, 19.11.2021: Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung zur Erschließung Wohngebiet Fabrikstraße 3 Dürrröhrsdorf-Dittersbach

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt und beruht auf der beschriebenen städtebaulichen Konzeption.

Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baugebieten WA unterschreitet den Orientierungswert nach § 17 BauNVO, um die beabsichtigte Durchgrünung des Wohngebietes im ländlichen Umfeld zu gewährleisten und den Regenwasserabfluss im Starkregenfall zu minimieren.

Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen lassen die Realisierung von einem (im WA 2) bzw. zwei (im WA 1 und WA 3) Vollgeschossen in klassischer Satteldachbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (ggf. als weiteres Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung) zu, wodurch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Minimierung der Flächenversiegelung eine effektive Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet ist. Mit der unterschiedlichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird die zum Ortsrand hin ansteigende Geländetopografie berücksichtigt. Aus Gründen des Denkmalschutzes und zur effizienten Flächennutzung sind in den Baugebieten WA 1 und WA 3 keine eingeschossigen Baukörper vorgesehen.

Im Baugebiet WA 1 wird aus denkmalpflegerischen Gründen die Wand- und Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß mit einem relativ geringen Spielraum (+/- 0,25 m gegenüber der Bestandsbebauung) festgesetzt. In den Baugebieten 2 und 3 wird die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen städtebaulich für ausreichend erachtet. Deren Staffelung orientiert sich an der Geländetopografie und lässt im WA 2 Wandhöhen von ca. 4,5 m und Firsthöhen von ca. 8,5 m über dem natürlichen Gelände zu, im WA 3 Wandhöhen von ca. 7,0 m und Firsthöhen von ca. 11,0 m über dem natürlichen Gelände. Das entspricht den Anforderungen an eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit ggf. ausgebauten Dachgeschoss. Da im Baugebiet WA 2 das natürliche Gelände der Baugrundstücke ca. 2,5 m über den festgesetzten Höhen der Planstraße liegt, kann hier der Geländesprung bei der Gebäudeplanung genutzt werden (z.B. Garage im Untergeschoss).

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen. Die Wandhöhe ist gemäß § 6 Abs. 4 SächsBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Aufgrund des bewegten Geländereliefs sind die zulässigen Wand- und Firsthöhen im vorliegenden Bebauungsplan als absolute Höhen im Höhenbezugssystem DDH 2016 festgesetzt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich im Baugebiet WA 1 aus der Kubatur des ursprünglichen Dreiseithofes einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes. Um die Proportionen entsprechend der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sicherzustellen, wird analog zur Höhe der baulichen Anlagen auch die Lage der Gebäudekanten durch Baulinien festgesetzt.

Der Siedlungskörper soll nach Osten hin anhand einer definierten Raumkante städtebaulich abgerundet werden. In Richtung der landwirtschaftlichen Fläche wird daher im Baugebiet WA 2 ein schmales Baufenster festgesetzt, um eine klare Gebäudeflucht zu bestimmen und nach außen hin ein „Hin- und Herspringen" der maßgebenden Hauptgebäude innerhalb des Baufeldes zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund sind die Gebäude traufständig zum Ortsrand hin auszurichten. Auf die Festsetzung einer Baulinie wird verzichtet, da das Baufeld dem gekrümmten Verlauf der Feldkante folgt und damit ein zwingendes Bauen auf der Baulinie dem klassischem rechteckigem Gebäudegrundriss widersprechen würde.

Im Baugebiet WA 3 ist die Lage und Stellung der Gebäude aufgrund des größeren Abstandes zum denkmalgeschützten Objekt und zum Ortsrand flexibler möglich.

Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen überschreiten. Aufgrund der festgesetzten Tiefe der Baufenster bleibt der zugrundeliegende o.g. städtebauliche Gedanke dennoch gewahrt. Mit der überwiegend straßennahen Anordnung der Baufenster kann die Flächenversiegelung für Zugänge und Zufahrten auf dem Baugrundstück minimiert werden; letzteres trifft auch für die zwingende Anordnung von Garagen und Carports innerhalb der Baufenster bzw. den dafür vorgesehenen Flächen zu.

Bauweise
Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden, um auch damit eine hohe Baugebietsdurchgrünung zu gewährleisten. Die mit dieser Bauweise durch die Baunutzungsverordnung festgelegte Gebäudelänge von 50 m ist jedoch zu groß, da das Planungsziel in der Herstellung einer kleinteiligen Einfamilienhausstruktur besteht. Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte in den Baugebieten WA 2 und WA 3 noch nicht feststehen, wird anstelle der Festsetzung von einzelnen baukörperbezogener Baugrenzen eine abweichende Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal 12 m Gebäudelänge festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass das neue Baugebiet der Maßstäblichkeit der östlich angrenzenden Umgebungswohnbebauung entspricht, welche sich ebenfalls aus Einzel- und Doppelhäusern zusammensetzt.

Im Baugebiet WA 1 ist die Festsetzung einer offenen Bauweise ausreichend, da die Gebäudestandorte im Bebauungsplan durch Baulinien konkret vorgegeben sind.

8.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck

Die Sichtdreiecke an Einmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglichen baulichen Einbauten (ebenso wie von Pflanzungen, s.u.) mit einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.

Außerdem befindet sich der westliche Randbereich des Plangebietes nach Aussage der Unteren Wasserbehörde[3] innerhalb des zukünftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Stürzaer Baches. Bei der weiteren Planung zur Erschließung ist zu beachten, dass dieser Bereich für Entwässerungsanlagen auszuschließen ist. Da die Schmutzwasserbeseitigung über das örtliche Trennsystem erfolgt, betrifft dies Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw.-versickerung.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt gemäß der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 7.1) die neue Planstraße als Verkehrsfläche fest. Die Geometrie ergibt sich aus dem maßgeblichen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw und der erforderlichen Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Aufgrund der geringen Zahl der Anlieger an der Stichstraße ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Für den Besucherverkehr des Baugebietes werden entsprechend der Erschließungskonzeption (Punkt 7.1) zwei Flächen für Parkplätze ausgewiesen, um den erforderlichen Bedarf zu decken.

[3] LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schreiben vom 06.04.2022 zum Scoping für das angestrebte Bebauungsplanverfahren „Wohnbebauung Fabrikstraße 3“

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

boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen
Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz dem Minimierungsgebot in Bezug auf den Grundwasserschutz.

Die Versickerung des Regenwassers dient ebenfalls der Minimierung des Eingriffs in den Gebietswasserhaushalt.

Artenschutzbezogene Regelungen
Mit den artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen wird den Anforderungen des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen. Zum (unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans stattfindenden) Gebäudeabriss liegen eine artenschutzrechtliche Prüfung[4] und ein Schreiben der unteren Naturschutzbehörde[5] vor, aus denen der notwendige Maßnahmenumfang hervorgeht. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dienen der Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen
Die festgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen basieren auf dem grünordnerischen Konzept (vgl. Punkt 6) und dienen der beabsichtigten Baugebietsdurchgrünung. Daneben erfüllen die Maßnahmen wesentliche Funktionen für Landschaftsbild, Luft und Klima.

8.7 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die festgelegten Pflanzgebote soll eine raumwirksame Grünstruktur innerhalb und am Rand des Baugebietes erzielt werden. Die Pflanzgebote haben neben der gestalterischen Funktion zur Sicherung eines durchgrünten Wohngebietes positive Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatschG wird die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zeitlich an den Beginn der Bauvorhaben geknüpft.

8.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft eines im Mischgebiet ansässigen Kleingewerbes sind für die heranrückende Wohnbebauung vorsorglich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Problematisch ist außerdem die Errichtung von Luftwärmepumpen in Einfamilienhaussiedlungen. Aus den zulässigen Immissionswerten nach TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) ergeben sich Mindestabstände für Luftwärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung in Abhängigkeit der Schallleistungspegel der Anlagen, wobei die Vorbelastung durch bestehende Anlagen zu berücksichtigen ist. Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bauherr in der Pflicht, die Einhaltung der Festsetzung zu prüfen und nachzuweisen.

8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung zu gewährleisten und damit vor allem den denkmalpflegerischen belangen Rechnung zu tragen. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll sich dabei an der Umgebungsbebauung orientieren. Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende

[4] Büro Uwe-Jens Bartling – Naturkundliche Gutachten und Naturschutzmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben: Abriss eines ehem. Vierseitenhofes Fabrikstraße 3 in 01833 Dürrröhrsdorf
[5] LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Naturschutz, Schreiben vom 19.09.2022

Regelungen verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

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.

Analog zur Baukörpergestaltung sollen die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und von Einfriedungen der Einheitlichkeit zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen. Mauern würden außerdem Barrieren für Kleintiere darstellen, die typischerweise in Hausgärten auftreten können (z.B. Igel). Mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen straßenseitiger Grundstückseinfriedung und Verkehrsfläche wird ein Hineinwachsen von Hecken in den Verkehrsraum verhindert und eine Schneeablagefläche für den Winterdienst gesichert, ohne dass hierfür der Straßenraum verbreitert werden muss. Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll entsprechend dem ländlichen Siedlungscharakter in Form begrünter Hausgärten erfolgen. Kies- und Schottergärten stehen außerdem einer Durchgrünung und der gebotenen Minimierung der Boden- und Lebensraumfunktionen entgegen. Zur Erhaltung des Hofcharakters sind im Baugebiet WA 1 Einfriedungen nur entlang der äußeren Baugebietsgrenzen zulässig.

9 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 9.240 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 7.550 m²
Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,	ca. 1.090 m²
Flächen für Versorgung	ca. 25 m²
Private / öffentliche Grünfläche	ca. 575 m²

11 Voraussichtliche Auswirkungen

11.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtline, die Arten des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 erfasst sind, hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betrachtet.

Das Plangebiet zeichnet sich im Bestand hauptsächlich einerseits durch überbaute / versiegelte Flächen und andererseits durch Ruderalfluren auf unversiegelten Flächen aus, wobei letztere z.T. auch Aufschüttungen und Ablagerungen bedecken.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Fläche sind vor allem die Artengruppen

- Fledermäuse und
- Vögel (v.a. Gebäudebrüter, Gebüschbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölze)

als planungsrelevant zu betrachten.

Der Gehölzbestand im Nordosten des Plangebietes und die Eiche am südlichen Rand des Plangebietes bleiben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten. Unabhängig davon wären Gebüschbrüter und freibrütende Vogelarten in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze in den Gärten im Umfeld des Plangebietes auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt für freibrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Bei Fledermäusen bzw. Gebäudebrütern kann der Verlust einzelner Quartiere in den abzubrechenden Gebäuden einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellen. Daher sind die abzubrechenden Gebäude im Vorfeld durch einen Gutachter zu untersuchen, vorgefundene Nester und Quartiere sind zu dokumentieren und innerhalb des Plangebietes (vorzugsweise am zu erhaltenden ehemaligen Wohnstallhaus) zu ersetzen.

Zum (unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans stattfindenden) Gebäudeabriss liegen eine artenschutzrechtliche Prüfung[6] und ein Schreiben der unteren Naturschutzbehörde[7] vor, aus denen Aussagen zum Arteninventar und zum notwendigen Maßnahmenumfang formuliert sind. Die festgelegten Maßnahmen dienen der Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und wurden daher in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Neben den direkt betroffenen potenziellen Lebensraumstrukturen sind weiterhin mögliche Störungen auf Lebensräume im Umfeld zu berücksichtigen. Aufgrund bestehender Vorbelastungen kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen durch den Bebauungsplan.

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann vermieden werden.

11.2 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist gemäß Biotop- und Landnutzungskartierung des Freistaates Sachsen 2005 die folgenden Biotoptypen auf:

Tab. 1: Biotopbestand - CIR

Nr.	CIR	Biotoptyp	Biotopwert[8]	Flächengröße	Werteinheiten
1	931	Gewerbegebiet	1 (gering)	ca. 5.535 m²	5.535
2	922	Dörfliches Mischgebiet	6 (nachrangig)	ca. 2.715 m²	16.290
4	951	Verkehrsfläche	0 (ohne)	ca. 990 m²	0
		Summe		**ca. 9.240 m²**	**21.825**

Die o.g. Biotoptypen setzten sich ursprünglich aus Gebäude-, Hof- und Lagerfläche, Zufahrten (Betonplattenweg) sowie nicht überbauten Grundstücksflächen zusammen.

Nach Nutzungsaufgabe (siehe Punkt 3.2) nahm der Gehölzaufwuchs auf dem nicht überbauten Teil des Baugrundstücks infolge natürlicher Sukzession zu.

Bereits vor Beginn der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde durch den Flächeneigentümer mit dem Abbruch des nicht denkmalgeschützten Gebäudebestandes begonnen und der nicht der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach unterliegende Gehölzbestand entfernt.

Mit der Überplanung des mittlerweile freigemachten Grundstücks ist der Verlust der verbliebenen Ruderal- und Sukzessionsflächen verbunden. Daneben werden ca. 4.000 m² derzeit noch versiegelte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt.

[6] Büro Uwe-Jens Bartling – Naturkundliche Gutachten und Naturschutzmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben: Abriss eines ehem. Vierseitenhofes Fabrikstraße 3 in 01833 Dürrröhrsdorf

[7] LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Naturschutz, Schreiben vom 19.09.2022

[8] Biotopwert orientiert an Handlungsempfehlung für die Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

Tab. 2: Biotopbestand – 08/2022

Nr.	CIR	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße	Werteinheiten
1	931	Überbaute Grundstücksflächen	0 (ohne)	ca. 4.000 m²	0
2	922	Ruderalfläche ohne Gehölzaufwuchs	15 (mittel)	ca. 4.250 m²	63.750
3	951	Verkehrsfläche	0 (ohne)	ca. 990 m²	0
		Summe		**ca. 9.240 m²**	**63.750**

Der künftige Biotopwert der Flächen wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt eingeschätzt:

Tab. 3: Planung

Nr.	CIR	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße	Werteinheiten
1	912	Wohngebiet, ländlich geprägt (WA1)	7 (nachrangig)	ca. 4.835 m²	33.845
2	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten (WA2, WA3)	8 (nachrangig)	ca. 2.715 m²	21.720
3	949	Private / öffentliche Grünfläche	10 (nachrangig)	575 m²	5.750
4	951	Verkehrsfläche, Versorgungsfläche	0 (ohne)	ca. 1.115 m²	0
		Summe		**ca. 9.240 m²**	61.315

Die festgesetzten Pflanzgebote sorgen für eine Durch- und Eingrünung des Plangebietes.

Da es sich um ein Planverfahren nach § 13a BauGB handelt, gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen nicht durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Fabrikstraße“ wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung Umfang begründet:

Bisherige Versiegelung durch Gebäude, Hof- und Lagerflächen, Zuwegungen: ca. 4.000 m²

Maximale Versiegelung Planung:

7.546 m² Baugebiet WA x GRZ 0,3	=	2.263 m²
1.115 m² Verkehrsfläche (Planstraße und Parkplätze)	=	1.115 m²
Summe		= ca. 3.378 m²

Wasser

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind.

Ca. 30 m westlich des Geltungsbereiches entwässert der Stürzaer Bach nach Norden zur Wesenitz. Der westliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des zukünftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Stürzaer Baches. Bei der weiteren Planung zur Erschließung ist zu beachten, dass dieser Bereich für Entwässerungsanlagen auszuschließen ist.

Mit der Begrenzung der festgesetzten Grundflächenzahl und deren zulässiger Überschreitung sowie den Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken werden Eingriffe in den Gebietswasserhaushalt vermieden.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt randlich im Siedlungsbereich von Dürrröhrsdorf-Dittersbach und somit aus klimatischer Sicht in einem Gartenstadt-Klimatop. Die Fläche selbst weist eine keine Bedeutung für die

Frisch- bzw. Kaltluftproduktion auf. Die Fläche liegt nicht in einer Kaltluftabflussbahn, eine Barrierewirkung durch die geplante Bebauung kann somit ausgeschlossen werden. Eine Änderung der lufthygienischen Situation ist insgesamt nicht zu erwarten, da die Flächen auch nach Umsetzung der Planung weiterhin dem Gartenstadtklimatop zugeordnet werden können.

Mit der geringen Grundflächenzahl, den Pflanzgeboten und dem großen Anteil privater Gartenflächen werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima vermieden.

Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan „Wohnbebauung Fabrikstraße werden auf Grund der überwiegenden Lage auf einer baulich vorgenutzten Fläche keine unbelasteten Landschaftsräume in Anspruch genommen oder verstellt. Durch die Orientierung an den vorhandenen Gebäudehöhen am denkmalgeschützten Wohnstallhaus Fabrikstraße 3, der ortstypischen Gestaltung der Dachlandschaft und die Verwendung regionaltypischer Baumaterialien sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Am

Zur Eingrünung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft und zur inneren Durchgrünung sind Gehölze zu pflanzen, welche landschaftsbildwirksame ästhetische Funktionen übernehmen und zu einer harmonischen Einfügung der Wohngebäude in das Orts- und Landschaftsbild führt.

11.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

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

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft und die Medienauskünfte eingeholt.

Die externe Medienerschließung (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser) ist bis auf die Niederschlagswasserableitung über das örtliche Leitungsnetz gesichert.

Die Regenwasserversickerung ist entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens auf den Baugrundstücken gewährleistet. Das Regenwasser der neuen Planstraße kann ebenso wie der Notüberlauf der Versickerungsanlagen über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal zur vorhandenen Bestandsleitung DN 400 in der Fabrikstraße abgeführt werden.

Das an das Baugebiet angrenzende Straßennetz ist ausreichend, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die zu erwartende Einwohnerzahl des Baugebietes im Verhältnis zur gesamten Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach gering ist.

11.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Da das Plangebiet bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach aufgrund der Bestandsnutzung überwiegend als Baugebiet dargestellt ist und der Umfang der zulässigen Grundfläche deutlich unter 1,0 ha liegt, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf raumordnerische Belange.