

STADT RADEBURG

TEILÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT RADEBURG FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS WOCHENENDHAUSGEBIET CUNNERTSWALDE

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	2
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans.....	2
1.2	Änderungsbereich.....	2
1.3	Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplans.....	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben	3
2.2	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind	4
3	ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
3.1	Änderungen in Planzeichnung	4
3.2	Begründung der Änderungen	4
4	ÄNDERUNG DER FLÄCHENBILANZ	4
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES FNP	5
6	UMWELTBERICHT.....	5

1 Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Radeburg die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Kommune** über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Gemeindegebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der FNP stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der FNP als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Änderungsbereich

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Radeburg umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wochenendhausgebiet Cunnertswalde".

1.3 Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Radeburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wochenendhausgebiet Cunnertswalde" als Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholungsgärten dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen muss parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

2 Übergeordnete Planungen

Der FNP ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) und des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge.

2.1 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Radeburg haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die Stadt Radeburg ist der Kategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020) legt Radeburg als Grundzentrum fest (*Karte 1 Raumstruktur*) sowie als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe.

Der FNP-Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz (*Karte 2 Raumnutzung*). Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz stellen zusammen mit den Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz sowie den Vorranggebieten Waldschutz die Verbindungsbereiche des ökologischen Verbundsystems dar. Die Verbindungsbereiche erfüllen u. a. bedeutende Funktionen für den Lebensraumverbund großräumig lebender Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten. Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sollen gemäß Grundsatz G 4.1.1.2 so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsbereiche zu den Kernbereichen des ökologischen Verbundsystems fungieren können. Durch die Vermeidung von störenden Handlungen in den Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz (u.a. Bebauung, Verlärmung) soll deren Funktion und Entwicklung als Verbindungsbereiche des ökologischen Verbundsystems unterstützt werden.

Die Stadt Radeburg liegt gemäß LEP 2013 an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse sowie gemäß Regionalplan an der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Nossen – Meißen – Radeburg.

2.2 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Für die Stadt Radeburg liegt kein gültiger Landschaftsplan vor. Für den FNP-Änderungsbereich liegen keine Fachplanungen oder Nutzungsregelungen vor.

3 Änderungen des Flächennutzungsplans

3.1 Änderungen in Planzeichnung

Inhalt der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans ist die Änderung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholungsgärten in Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO). Damit wird die verbindliche Bauleitplanung zur Festsetzung des Änderungsbereiches als Wochenendhausgebiet vorbereitet.

Im Zuge der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans werden somit folgende Flächendarstellungen geändert:

Art der Änderung, neue Darstellung	Bisherige Darstellung
Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (Fläche ca. 2,27 ha)	Grünfläche, Zweckbestimmung Erholungsgärten (Fläche ca. 2,27 ha)

Bezüglich der übrigen Darstellungen des FNP ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der rechtswirksamen Planfassung.

3.2 Begründung der Änderungen

Die Stadt Radeburg stellt derzeit den Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Cunnertswalde“ auf. Planungsziel ist die dauerhafte Sicherung der bestehenden Erholungsnutzung als Wochenendhausgrundstücke. Als Art der baulichen Nutzung wird Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt (§ 10 BauNVO).

Da der Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Cunnertswalde" wegen der abweichenden Darstellung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss die Aufstellung gleichzeitig mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

4 Änderung der Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Flächennutzungsplans Radeburg ändert sich durch die vorliegende Teiländerung folgendermaßen:

Nutzung	Flächenbilanz FNP bisher	Flächenbilanz FNP einschließlich Teiländerung
Sonderbauflächen	3,85 ha	6,12 ha
Grünflächen	150,33 ha	148,06 ha
davon Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Erholungsgärten, Nutz- und sonstige Gärten	50,68 ha	48,41 ha

Der Umfang der Sonderbauflächen in der Stadt Radeburg steigt um 2,27 ha bzw. ca. 59,0 %.

Gleichzeitig sinkt der Umfang der Grünflächen um 2,27 ha bzw. ca. 1,5 %.

Der Umfang der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Erholungsgärten, Nutz- und sonstige Gärten“ sinkt um 2,27 ha bzw. ca. 4,5%.

5 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des FNP

Der FNP-Änderungsbereich ist bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholungsgärten dargestellt - wie auch andere ehemalige Datschengebiete aus DDR-Zeiten.

Aus der Änderung der Darstellung in Sondergebiet das der Erholung dient mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen, da der FNP-Änderungsbereich bereits als Wochenendhausgebiet genutzt wird.

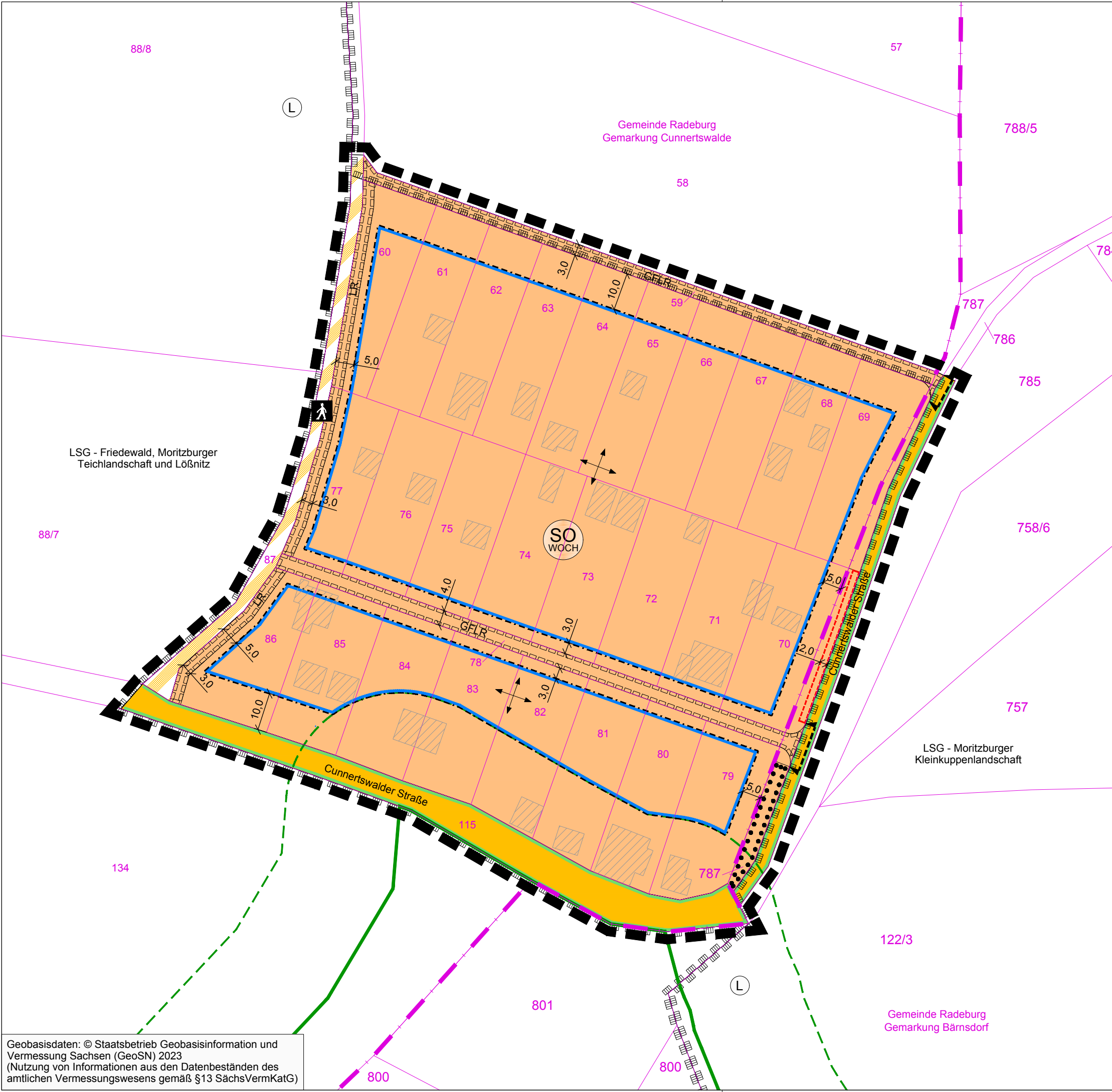
Durch die FNP-Änderung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen vorbereitet. Daraus ergibt sich kein Eingriffstatbestand im Sinne des BNatSchG. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6 Umweltbericht

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll in Anwendung von § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Wochenendhausgebiet Cunnertswalde" wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Daher wird auf eine gesonderte Umweltprüfung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans verzichtet.

Dateipfad: M:\Radeburg\F20033_BPlan_Wochenendhausgebiet_Cunnertswalde_240301




- TEIL A: PLANZEICHNUNG**
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 - Sondergebiet das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)**
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet
 - 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**
 - Ausrichtung der Gebäudelängsachse**
 - 3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**
 - Einfahrtbereich**
 - 4. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - 5. Sonstige Festsetzungen**
 - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Besucherstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- II. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)**
- III. HINWEISE**
- Flurstücksgrenze**
 - Flurstücksnummer**
 - Gemarkungsgrenze**
 - Gemarkung Bärnsdorf** **Gemarkungsbezeichnung**
 - Gebäudebestand**
 - 15,0** **Vermaßung der Festsetzungen in m**
 - Wald nach SächsWaldG**
 - Waldabstand 30 m (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)**

Projekt:
Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Cunnertswalde"

Planbezeichnung:
Planzeichnung Teil A

Planungsträger: Stadt Radeburg Heinrich-Zille-Str. 6 01471 Radeburg	geprüft: Datum: _____ Unterschrift, Stempel
Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpelstraße 1 01454 Radeburg Tel. 03528 41960 info@pb-schubert.de	geprüft: Datum: _____ Unterschrift, Stempel



PLANUNGSBÜRO SCHUBERT

LPH:
VORENTWURF

gez.: AW / CHB	Blattgröße: B/H = 420 / 297 mm (0,12 m²)	Plandatum: 01.03.2024	DIN: A3
Projektnr.: F20033	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: F 1 L01	Index: -

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2023 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

STADT RADEBURG

BEBAUUNGSPLAN WOCHENENDHAUSGEBIET CUNNERTSWALDE

VORENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 S. 1 BauGB i.V.m. §10 BauNVO)

Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“

(§ 10 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Einordnung von Wochenendhäusern, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung dem Zweck des zeitweiligen Erholungsaufenthaltes für Personen in der Freizeit dienen. Die Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist unzulässig.

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser
- Terrassen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Gartengewächshäuser, Geräteschuppen, Lagerflächen, Sandkästen, Schwimmbecken)
- zugeordnete nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege

Unzulässig sind:

- Garagen und überdachte Stellplätze
- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 S. 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,5 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Pultdach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 3,5 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 3,0 m festgesetzt.

1.2.2 Bestimmung der Höhenbezugspunkte

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche bestimmt.

Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

Firsthöhe = Höhe der obersten Dachbegrenzungskante

1.2.3 Grundfläche

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Je Wochenendhausgrundstück werden folgende zulässigen Grundflächen für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt:

- Wochenendhaus einschließlich überdachte Terrassen: 60 m²
- nicht überdachte Terrassen / Freisitze: insg. 20 m²
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartengewächshäuser, Geräteschuppen, Sandkästen, Schwimmbecken, etc.): insg. 30 m²
- Stellplätze, Zufahrten und Wege: insg. 30 m²

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird ausschließlich die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

Die Gebäudelänge darf maximal 10 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Wochenendhausgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 790 m² nicht unterschreiten.

1.7 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Cunnertswalder Straße. Die Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Abwasserbeseitigungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Zuge der Wochenendhausnutzung anfallende Schmutzwasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks vollständig in (mit Dichtheitsprüfung) genehmigten abflusslosen Sammelgruben zu sammeln und von dort abzutransportieren.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind jeweils zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke sowie der zuständigen Versorgungsträger.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Leitungsrechte ist zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.

Die Flurstücke 60 – 77 und 79 - 86 sind zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Flurstücke 60 – 77 und 79 - 86.

1.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.10.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks vollständig zu sammeln und zu versickern oder zu nutzen.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Abdeckungen mit Stein, Kies, Splitt und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (Schottergärten oder -schüttungen) sind unzulässig.

1.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von ≥ 1 m (gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen durch die Nachpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung
Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung
Glänzende, reflektierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

Mauern und blickdichte Materialien sind unzulässig.

Die blickdichte gärtnerische Begrünung von Einfriedungen ist zulässig.

Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind unzulässig.

Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Fällzeitenregelung

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Baufeldfreimachung nur dann möglich, wenn das Vorliegen besetzter Nester/ Quartiere sicher ausgeschlossen werden kann und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

3.2 Waldabstand

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.

3.3 Niederschlagswasserversickerungsanlagen

Die Errichtung von Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist nach § 2 Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreihV) bei der unteren Wasserbehörde 1 Monat vorher anzuzeigen. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls ist unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 ErlFreihV erlaubnisfrei.

3.4 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.5 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung genießen Bestandsschutz.

Für vorhandene Gebäude, die vor dem 2. Oktober 1985 fertiggestellt wurden (und für die keine behördliche Verfügung zum Abriss ergangen ist) gilt gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG auch ohne vorliegende Baugenehmigung der Bestandsschutz.

STADT RADEBURG

BEBAUUNGSPLAN WOCHENENDHAUSGEBIET CUNNERTSWALDE

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Plangebiet	3
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Planungsrechtliche Situation	6
3	Verkehrerschließung	7
4	Ver- und Entsorgung	7
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	8
5.1	Geltungsbereich	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke	10
5.5	Bauweise	10
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.7	Stellung baulicher Anlagen	10
5.8	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Flächen für Stellplätze	10
5.9	Grünordnerische Festsetzungen	11
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6	Hinweise	11
7	Flächenbilanz	11
8	Voraussichtliche Auswirkungen	12
9	Umweltbericht	14

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Im Ortsteil Cunnertswalde besteht seit 1946 die Gartensiedlung Cunnertswalde. Die 26 Parzellen werden seit den 1970er Jahren als Wochenendhausgrundstücke genutzt und befinden sich im privaten Eigentum des jeweiligen Nutzers. Die Grundstücksbesitzer haben sich zur „Wochenendsiedlergemeinschaft Cunnertswalde GbR“ zusammengeschlossen.

Der Standort liegt gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Vorhandene bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung sowie bauliche Anlagen, die bis zum 1. Oktober 1985 fertiggestellt wurden genießen Bestandsschutz (s. unten). Um- und Ersatzbauten sind jedoch nur begrenzt zulässig.

Die Wochenendhaussiedlung soll in ihrem Charakter mit hohem Freiflächenanteil erhalten werden. Die Nutzung als Wochenendhausgrundstücke für die Erholung soll dauerhaft gesichert werden. Um- und Ersatzbauten sollen möglich sein.

Die Stadt Radeburg hat daher am 27.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Cunnertswalde“ gefasst. Ziel ist es, die Nutzung als Wochenendhausgrundstücke für die Erholung am Standort dauerhaft zu sichern. Außerdem beabsichtigt die Stadt Radeburg mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen städtebaulich ordnenden Rahmen zu schaffen, der planungsrechtliche Regelungen für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen trifft. Die städtebauliche Dichte sowie der Umfang und die Größe baulicher Anlagen sollen dadurch am Standort begrenzt werden. Gleichzeitig entsteht für die Grundstückseigentümer Planungssicherheit.

Im Einzelnen werden folgend Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der Nutzung als Wochenendhausgrundstücke
- Gewährleistung einer niedrigen städtebaulichen Dichte (großer Gartenanteil im Verhältnis zur Überbauung)
- Begrenzung der Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen
- Sicherung der Erschließung

Für die Belange des Umweltschutzes wird die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Bestandsschutz

Eine Legalisierung von in der Vergangenheit entstandenen baurechtswidrigen Zuständen soll durch den Bebauungsplan nicht erfolgen.

Vorhandene bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung genießen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht den späteren Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Bei einem Ersatzneubau müssen dann jedoch später die Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden.

Vorhandene bauliche Anlagen ohne vorliegende Baugenehmigung werden gemäß Aussage des Landratsamtes nach Rechtskraft des Bebauungsplans als Einzelfälle geprüft. Ggf. werden dann nachträgliche Baugenehmigungen erteilt. Aber auch Aufforderungen zum teilweisen Rückbau baulicher Anlagen sind möglich.

Hinweis: Für vorhandene Gebäude ohne vorliegende Baugenehmigung, die vor dem 2. Oktober 1985 fertiggestellt wurden (und für die keine behördliche Verfügung zum Abriss ergangen ist) gilt gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz ebenfalls der Bestandsschutz.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Plangebiet

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Cunnertswalde ca. 1 km westlich der Ortslage Bärnsdorf.

Der Standort befindet sich am Rande der Moritzburger Kleinkuppen- und Teichlandschaft ca. 400 m südlich des Großsteiches.



Abb.: Übersichtslageplan (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Areal wird umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Süden von Wald. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gehöft.

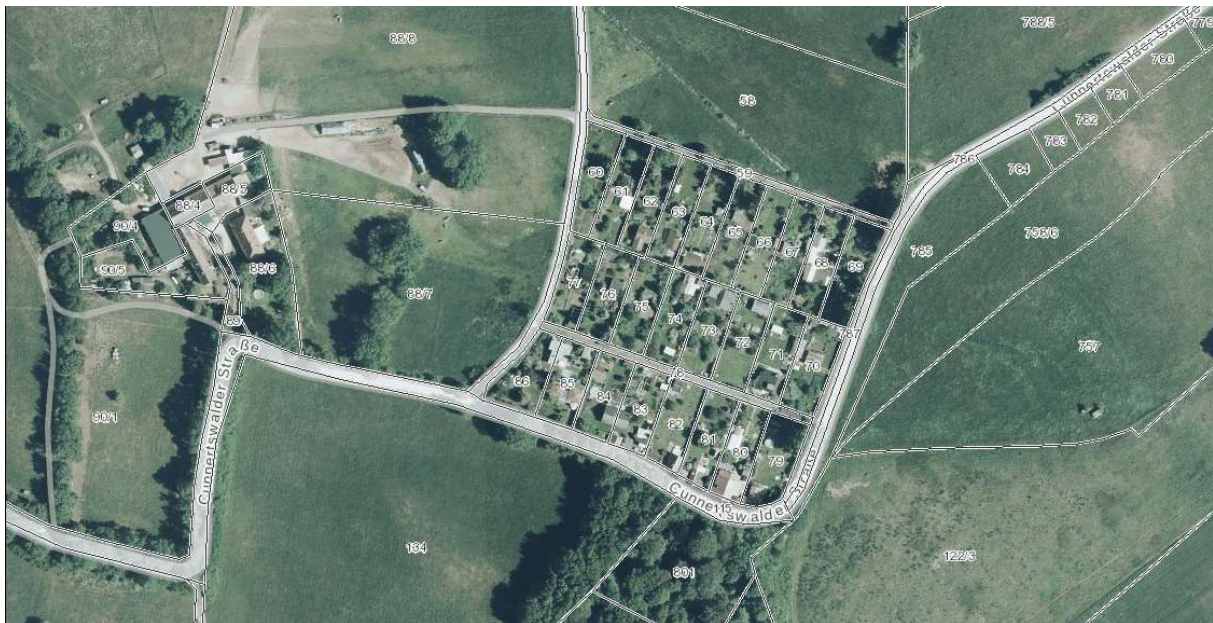


Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Cunnertswalder Straße. Auf dieser ist auch der Radweg zwischen Radeburg und Radebeul ausgewiesen (Teil der Elbe-Moritzburg-Lößnitzgrund-Radtour). Am westlichen Plangebietsrand besteht ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der nach Norden zum ca. 1 km entfernten Fasanenschlösschen führt.

Standorthistorie

1946 erhielten am Standort 26 Bärnsdorfer Bürger je 800 m² Bodenreformland vom Staat zur Eigenversorgung. Später wurden die Gärten dann für die Erholung genutzt. Ab den 1970er Jahre wurde auf den Parzellen die Errichtung von Bungalows gestattet. Dafür wurden Baugenehmigungen erteilt.

Aktuelle Nutzung

Die 26 Parzellen werden derzeit durch die jeweiligen Eigentümer als Wochenendhausgrundstücke für die Erholung genutzt.

Die ca. 800 m² großen Parzellen sind jeweils mit einem Wochenendhaus bebaut, dessen Grundfläche i.d.R. zwischen 35 m²– 60 m² misst.

Außerdem bestehen auf den Wochenendhausgrundstücken Terrassen (teilweise überdacht), Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Lagerflächen, Sandkästen und Schwimmbekken. Teilweise wurden auch Garagen und Carports errichtet.

Die Freiflächen sind als Gärten begrünt und werden teilweise auch als Grabeland genutzt.

Die einzelnen Parzellen sind mit Zäunen und Hecken eingefriedet.

Im östlichen Plangebiet entlang der Cunnertswalder Straße sowie teilweise innerhalb der Wochenendhausgrundstücke sind prägende große Altbäume vorhanden.

Die Erschließung der nördlichen Parzellen (Flurstücke 60 – 69) erfolgt über das Wegeflurstück 59 und der mittleren und südlichen Parzellen (Flurstücke 70 – 77, 79 – 86) über das Wegeflurstück 78. Beide Wegeflurstücke binden nach Osten an die Cunnertswalder Straße an und sind nur teilversiegelt.

Die PKWs werden innerhalb des jeweiligen Wochenendhausgrundstücks abgestellt. Darüber hinaus wird eine Fläche an der Cunnertswalder Straße im östlichen Plangebiet für Parken genutzt.



Abb.: Beispielhafte Parzelle im Pangebiet



Abb.: Beispielhafter Bungalow im Plangebiet

Im Laufe der Jahre entstanden im Gebiet Anbauten, Ersatzneubauten und Nebenanlagen. Dadurch erhöhte sich auf einzelnen Parzellen die städtebauliche Dichte und es gingen Freiflächen verloren.

Im Jahr 2014 wurde durch das Landratsamt Meißen eine Häufung baurechtswidriger Zustände festgestellt. Nicht für alle baulichen Anlagen im Plangebiet konnten Genehmigungen nachgewiesen werden.

Um für das Gebiet eine einheitliche Regelung zu finden, entstand in Abstimmung mit dem Landratsamt Meißen die Überlegung, das Gebiet mittels eines Bebauungsplans zu überplanen. Dadurch soll eine rechtskonforme Ordnung der baurechtlichen Zustände gefunden und die städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Insbesondere durch die Begrenzung der städtebaulichen Dichte und der baulichen Anlagen sollen der offene Landschaftscharakter und die Erholungsfunktion im Gebiet erhalten werden.

Nutzungsrestriktionen

Im Süden grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an. Somit reicht der gesetzlich vorgeschriebene 30 m – Waldabstand ins Plangebiet hinein. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten. *Ausnahmen können gestattet werden. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.*



Abb.: Waldbestandsflächen (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Landschaftsschutzgebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ grenzt im Norden und Osten an das Plangebiet und das Landschaftsschutzgebiet „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ im Süden und Westen.



Abb.: Landschaftsschutzgebiete „Mittlere Röderaue und Kienheide“ und „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ (Quelle: Geoportal Sachsen)

Ca. 1 km nordöstlich des Plangebietes beginnt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Promnitz und Kleinkuppenlandschaft bei Bärnsdorf“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“.



Abb.: FFH- und SPA-Gebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

2.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020) liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz.

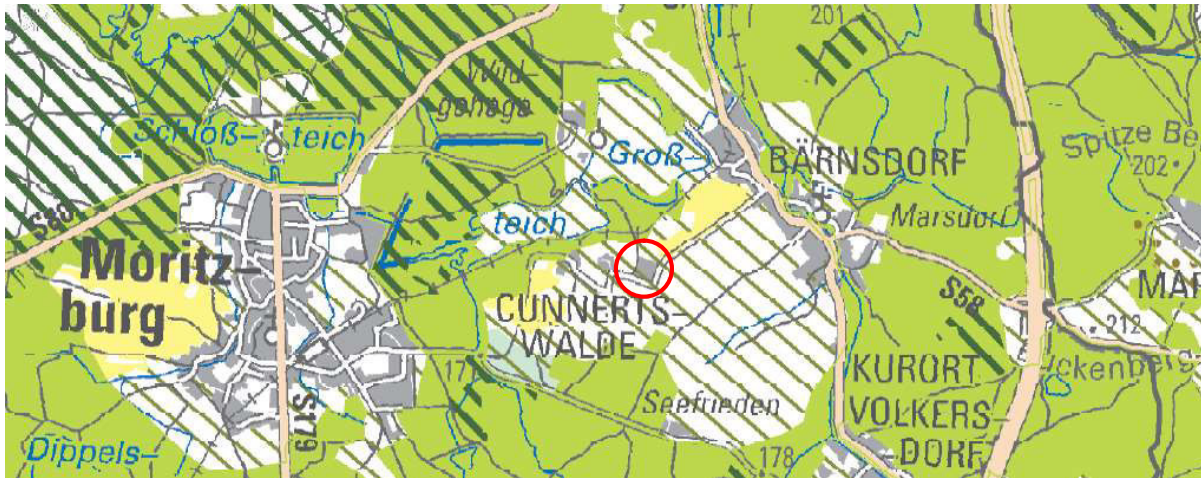


Abb.: Auszug aus Karte 2 „Raumnutzung“ der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (grüne Schraffur: Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz)

Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz stellen zusammen mit den Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz sowie den Vorranggebieten Waldschutz die Verbindungsbereiche des ökologischen Verbundsystems dar. Die Verbindungsbereiche erfüllen u. a. bedeutende Funktionen für den Lebensraumverbund großräumig lebender Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten.

Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sollen gemäß Grundsatz G 4.1.1.2 so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsbereiche zu den Kernbereichen des ökologischen Verbundsystems fungieren können. Durch die Vermeidung von störenden Handlungen in den Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz (u.a. Bebauung, Verlärmung) soll deren Funktion und Entwicklung als Verbindungsbereiche des ökologischen Verbundsystems unterstützt werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg wurde das Plangebiet (wie auch andere ehemalige Datschengebiete aus DDR-Zeiten) als Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholungsgärten dargestellt. Diese sollen in ihrem Bestand erhalten werden.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

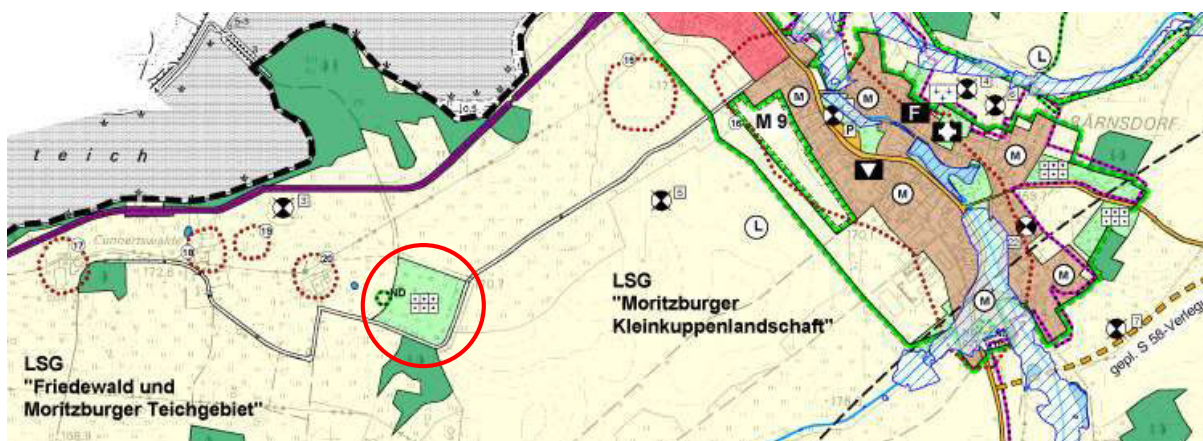


Abb.: Flächennutzungsplan Stadt Radeburg

2.4 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Vorhandene bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung den gesetzlichen Rechtsvorschriften entsprechen bzw. bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung genießen Bestandsschutz.

3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Standortes erfolgt über die Cunnertswalder Straße. Diese bindet das Plangebiet nach Osten an die Bärnsdorfer Hauptstraße (S 96) im Ortsteil Bärnsdorf an und nach Westen an die Schlossallee (S179) in Moritzburg.

Die Zufahrt zum Wochenendhausgebiet erfolgt wie im Bestand von Osten über die beiden vorhandenen Zufahrten an der Cunnertswalder Straße. *Zu den Flurstücke 60 und 61 erfolgt die Zufahrt über den öffentlichen Fuß- und Radweg am westlichen Plangebietsrand.*

Für den ruhenden Verkehr gilt § 49 SächsBO, wonach die privaten Stellplätze auf den Grundstücken einzuordnen sind. Für Besucherstellplätze steht im östlichen Plangebiet an der Cunnertswalder Straße straßenbegleitend eine Fläche für ca. 6 Stellplätze zur Verfügung.

Mit dem ÖPNV erreicht man den Standort über den ca. 600 m nordwestlich gelegenen Haltepunkt der Löbnitzgrundbahn (Radebeul- Radeburg) sowie über die Bushaltestellen (Regionalbusse nach Radeburg und Dresden) im Ortsteil Bärnsdorf ca. 1 km östlich des Standortes.

4 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt weiterhin über den Leitungsbestand im westlichen Plangebiet (*entlang des öffentlichen Fuß- und Radwegs*). Dieser bindet nach Südwesten an die Elektroleitung in der Cunnertswalder Straße an.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt weiterhin über den Leitungsbestand. Dieser verläuft entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze und bindet nach Nordosten an die öffentliche Trinkwasserleitung in der Cunnertswalder Straße an.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über den im nördlichen Plangebiet auf dem Flurstück 59 vorhandenen Löschwasserhydranten (Unterflurhydrant) gesichert. Sämtliche Gebäude im Baugebiet liegen im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestellen. *Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Cunnertswalder Straße und den öffentlichen Fuß- und Radweg am westlichen Plangebietsrand.*

Schmutzwasser

Der Standort ist nicht durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird im Bestand in grundstücksbezogene abflusslose Sammelgruben abgeführt, die regelmäßig entleert werden (Abtransport).

Gemäß dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Radeburg ist kein Anschluss des Standortes an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz vorgesehen.

Daher soll die Schmutzwasserentsorgung am Standort über grundstücksbezogene abflusslose Sammelgruben beibehalten werden.

Niederschlagswasser

Der Standort ist nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angebunden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand grundstücksbezogen versickert bzw. zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt.

Diese Form der Niederschlagswasserentsorgung soll beibehalten werden:

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks vollständig zu sammeln und zu versickern oder zu nutzen. Damit wird dem § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG entsprochen, wonach das anfallende Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern ist.

Durch die Begrenzung der Grundflächen für Gebäude / bauliche Anlagen sowie durch die wasser-durchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Die Cunnertswalder Straße und der Fußweg im westlichen Plangebiet entwässern wie im Bestand.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Cunnertswalde“ der Stadt Radeburg umfasst die Flurstücke 59 – 86 sowie Teile des Flurstücks 115 der Gemarkung Cunnertswalde und Teile der Flurstücke 786 und 787 der Gemarkung Bärnsdorf.

Die Grenze des ca. 2,5 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel zur Sicherung der bestehenden Erholungsnutzung als Wochenendhausgrundstücke entsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt (§ 10 Abs. 3 BauNVO).

Zulässig sind Wochenendhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung dem Zweck des zeitweiligen Erholungsaufenthaltes für Personen in der Freizeit dienen.

Gemäß § 14 BauNVO sind außerdem untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Wochenendhausgebietes.

Andere Nutzungen sollen auf der Fläche nicht zugelassen werden. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden ausgeschlossen.

Dauerhaftes Wohnen, Beherbergungsgewerbe, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und sonstiges Gewerbe sind in Wochenendhausgebieten unzulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Da ein bereits vollständig bebautes Gebiet überplant wird, ist der Bestand bei der Festsetzung planungsrechtlicher Regelungen für die Einordnung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Gleichzeitig müssen die geltenden Rechtsgrundlagen beachtet werden. Die schrittweise Erweiterung der Grundflächen innerhalb der Wochenendhausparzellen in der Vergangenheit führte teilweise zu Überschreitungen der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen, die mit dem Bebauungsplan nicht legalisiert werden können. Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen mit einem rechtlich gesicherten Bestandsschutz, die also zum Zeitpunkt ihrer Errichtung den gesetzlichen Rechtsvorschriften entsprechen bzw. eine Genehmigung erhalten haben, genießen weiterhin Bestandsschutz.

Grundfläche

Zur Vermeidung überdimensionierter Bauten werden anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) für die zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Diese basieren auf der Bestandserfassung der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen sowie auf dem konkreten Flächenbedarf der Wochenendhausnutzung.

Je Wochenendhausgrundstück werden folgende maximal zulässige Grundflächen festgesetzt:

- 60 m² Wochenendhaus
- 20 m² nicht überdachte Terrassen / Freisitze
- 30 m² Nebenanlagen (Gartengewächshäuser, Geräteschuppen, Sandkästen, Schwimmbekken, etc.)
- 30 m² Stellplätze, Zufahrten und Wege

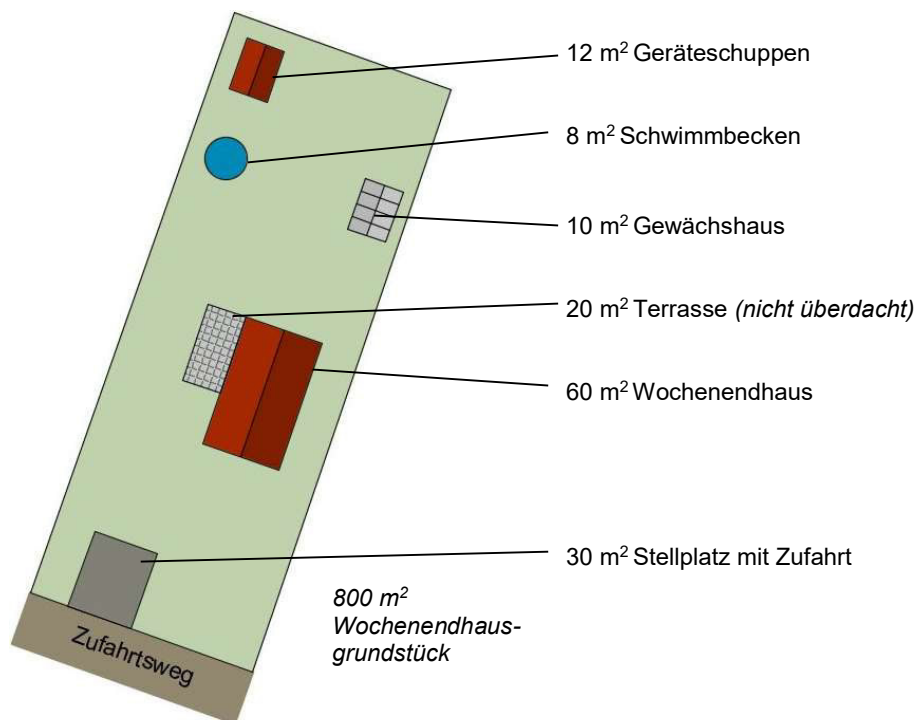


Abb.: Bauungsbeispiel Wochenendhausgrundstück gemäß festgesetzter max. zulässiger Grundflächen

Aus den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen ergibt sich bei Zugrundelegung der Mindestgrundstücksgröße von 790 m² (s. Kap. 5.4) eine niedrigere GRZ als 0,2 (Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO in Wochenendhausgebieten).

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der ursprünglichen Bestandsbebauung und sind ausreichend, um Wochenendhäuser nach aktuellen technischen Standards zu realisieren. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die jeweils vorhandene Geländehöhe.

5.4 Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke

Die Festsetzung der Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke dient dem Erhalt der bestehenden Grundstücksgrößen. Eine kleinere Parzellierung der Grundstücke soll so verhindert werden. Dadurch wird eine Erhöhung von baulicher und Nutzungsdichte verhindert. Ein hoher Durchgrünungsgrad mit großem Gartenanteil wird gewährleistet. *Die festgesetzte Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke von 790 m² entspricht der kleinsten Wochenendhausparzelle im Plangebiet. Ansonsten sind die Parzellen ca. 800 m² groß.*

5.5 Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes im offenen Landschaftsraum wird zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

Außerdem wird die Gebäudelänge begrenzt. Dadurch werden lange sichtverschattende Gebäuderiegel vermieden.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine größtmögliche Flexibilität zu sichern, wurden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Die Baugrenzen wahren folgende Mindestabstände:

- 10 m nach Norden zum Wegeflurstück 59 und nach Süden zur Cunnertswalder Straße
- 5 m nach Westen zum öffentlichen Fuß- und Radweg und nach Osten zum straßenbegleitenden Flurstück 787
- 3 m zum Wegeflurstück 78

Zu der südlich angrenzenden Waldfläche wahren die Baugrenzen den 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG. *Für vorhandene bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung gilt im 30 m - Waldabstand der Bestandsschutz.*

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.7 Stellung baulicher Anlagen

Die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen wird gemäß dem Bestand wahlweise trauf- oder giebelseitig zu den Zufahrtswegen (GFLR) und Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dadurch wird die schräge Anordnung von Gebäuden im Grundstück verhindert und ein harmonisches Gesamtbild gesichert.

5.8 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Flächen für Stellplätze

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Cunnertswalder Straße wird gemäß dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die vorhandenen Einfahrtsbereiche von der Cunnertswalder Straße zum Plangebiet werden beibehalten und per Planeintrag festgesetzt. Weitere Zufahrten zum Plangebiet sind nicht vorgesehen. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Von den Einfahrtsbereichen an der Cunnertswalder Straße werden die einzelnen Wochenendhausgrundstücke über die vorhandenen Zufahrtswege auf den Flurstücken 59 und 78 erschlossen. Diese sollen gesichert werden und werden daher innerhalb der Sondergebietsfläche als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Im östlichen Plangebiet straßenbegleitend entlang der Cunnertswalder Straße werden innerhalb der festgesetzten Fläche für Besucherstellplätze 6 Stellplätze nachgewiesen.

Der am westlichen Plangebietsrand vorhandene Fuß- und Radweg wird gemäß dem Bestand als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. *Über diesen erfolgt die Zufahrt zu den Flurstücke 60 und 61.*

Entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges werden innerhalb der Sondergebietsfläche Leitungsrechte festgesetzt für den dort vorhandenen Elektroleitungsbestand.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wird die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die vollständige Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzt.

Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen gewährleistet die Durchgrünung des Wochenendhausgebietes. Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Landschaftsbild.

Der im Plangebiet vorhandene prägende Bestand großer alter Laubbäume wird zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird im östlichen Plangebiet entlang der Cunnertswalder Straße der wertvolle Gehölzbestand als Fläche mit Bindung zum Gehölzerhalt festgesetzt. Dadurch werden wertvolle Lebensräume gesichert und artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan bereits als Wochenendhausgebiet genutzte Flächen überplant werden.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden nur wenige einschränkende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Diese dienen der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Außerdem werden einschränkende Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen getroffen. Diese dienen der Wahrung des offenen Landschaftscharakters und der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

6 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen. Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter, sollten jedoch Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden.

7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	25.170 m²
davon:	
Sondergebiet das der Erholung dient, Wochenendhausgebiet	22.690 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.940 m ²
Öffentlicher Fußweg	540 m ²

8 Voraussichtliche Auswirkungen

Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das FFH-Gebiet „Promnitz und Kleinkuppenlandschaft bei Bärnsdorf“ und das SPA-Gebiet "Moritzburger Kleinkuppenlandschaft" befinden sich als nächstgelegenes Schutzgebiete ca. 1 km nordöstlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zwischen Plangebiet und Schutzgebieten bestehen keine Sachzusammenhänge aufgrund:

- der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebieten sowie dem dazwischenliegenden Siedlungsgebiet
- keiner Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet in die Schutzgebiete
- Überplanung von baulich vorgeprägten Flächen

Somit ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und des SPA-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ grenzt im Norden und Osten an das Plangebiet und das Landschaftsschutzgebiet „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ im Süden und Westen.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung für das LSG „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ vom 29. Oktober 1998 ist der Schutzzweck des LSG die Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der landschaftsverträglichen Nutzung der sich erneuernden Naturgüter einer strukturreichen Agrarlandschaft, die als Gefildelandschaft von überregionaler Bedeutung sowie von besonderer geomorphologischer, floristischer und faunistischer Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist und eine besondere Bedeutung im regionalen Biotopverbund hat.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung für das LSG „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ vom 17. Dezember 2012 ist der Schutzzweck des LSG die Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten in der Kulturlandschaft (hier das Moritzburger Teichgebiet).

Die im vorliegenden Bebauungsplan für die Nutzung als Wochenendhausgebiet festgesetzten Flächen liegen außerhalb der beiden LSG-Flächen. Somit wird den Schutzgebietsverordnungen nicht widersprochen.

Vom Vorhaben gehen positive Auswirkungen auf beide Landschaftsschutzgebiete aus, da durch den Bebauungsplan das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes im Plangebiet verhindert wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten den Erhalt der landschaftsbildprägenden Gehölzbestände sowie eine landschaftsangepasste aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil.

Beeinträchtigungen der Schutzzwecke der Landschaftsschutzgebiete "Moritzburger Kleinkuppenlandschaft" und „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Landschaftsbild

Der Standort ist aus dem umgebenden Landschaftsraum einsehbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten einen hohen Grünanteil und den Erhalt landschaftsbildprägender Gehölzbestände. Durch die Begrenzung von Umfang und Höhe baulicher Anlagen wird eine angepasste Maßstäblichkeit und Einfügung der baulichen Anlagen in das umgebende Landschaftsbild gewährleistet.

Durch die Regelungen des Bebauungsplans wird das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes am Standort verhindert.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorliegende Bebauungsplanung sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen Wald

Im Süden grenzt eine Waldfläche ans Plangebiet an. Im B-Plan wird der zu dieser Waldfläche einzuhalten Waldabstand von 30 m (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG) durch geplante Gebäude gewahrt. Gegenüber dem Ist-Zustand können durch die vorliegende Bebauungsplanung somit Beeinträchtigungen von Waldflächen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden bereits als Wochenendhausgebiet genutzte Flächen überplant.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird diese Nutzung beibehalten.

Somit kommt es gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen zu keiner Biotopwertminderung gegenüber dem Bestand. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Auswirkungen Boden bzw. Fläche

Die Parzellen im Plangebiet sind bereits mit Wochenendhäusern, Terrassen, Nebenanlagen sowie Zufahrten und Stellplätzen überbaut.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Überbauung im Plangebiet deutlich begrenzt durch die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen für Gebäude und bauliche Anlagen (*basierend auf der Bestandserfassung*) sowie durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten. Das Maß der Bodenversiegelung im Plangebiet wird dadurch deutlich begrenzt.

Aus den im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen und ergibt sich auf den Wochenendhausgrundstücken im Plangebiet (*bei Zugrundelegung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße*) eine niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) als gemäß § 17 BauNVO in Wochenendhausgebieten zulässig (*Orientierungswert: 0,2*).

Somit ergeben sich durch den Bebauungsplan gegenüber der im Bestand bereits zulässigen Nutzung keine zusätzlichen Bodenversiegelungen.

Auswirkungen Artenschutz

Gegenüber der Bestandsnutzung ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der möglicherweise vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten.

Die am Standort vorhandenen alten Laubbäume können potentiell Höhlen aufweisen. Um den Verlust von Lebensräumen von Tierarten zu verhindern, werden die im Plangebiet vorhandenen großen alten Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Dadurch werden wertvolle Lebensräume gesichert und artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Auswirkungen Wasser

Das anfallende Schmutzwasser wird wie im Bestand innerhalb des jeweiligen Grundstücks in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und von dort abtransportiert. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Gebäudegrundflächen sowie die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückgehalten und versickert oder verwertet. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auswirkungen Mensch

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt der Erholungsfunktion des Wochenendhausgebietes.

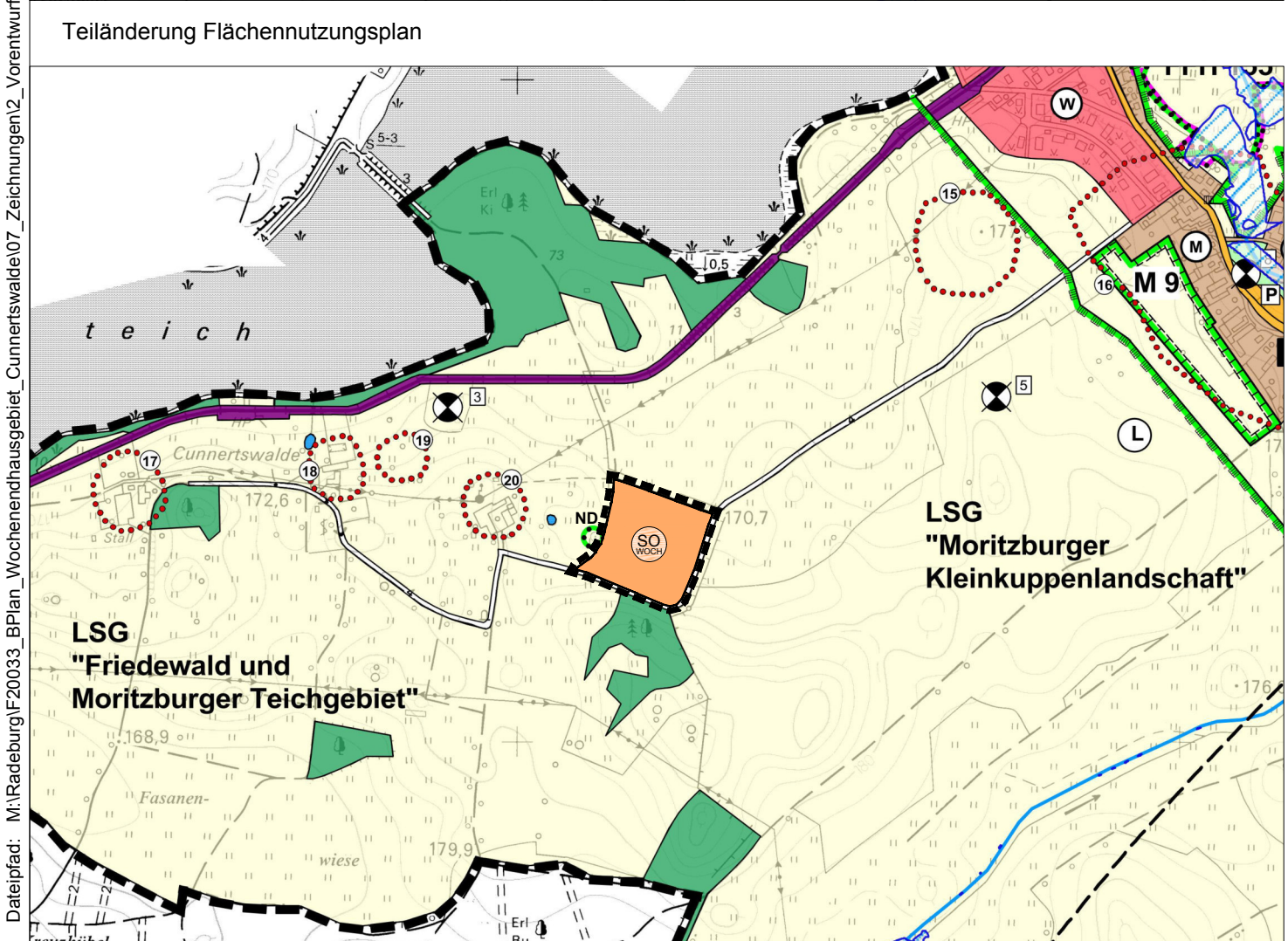
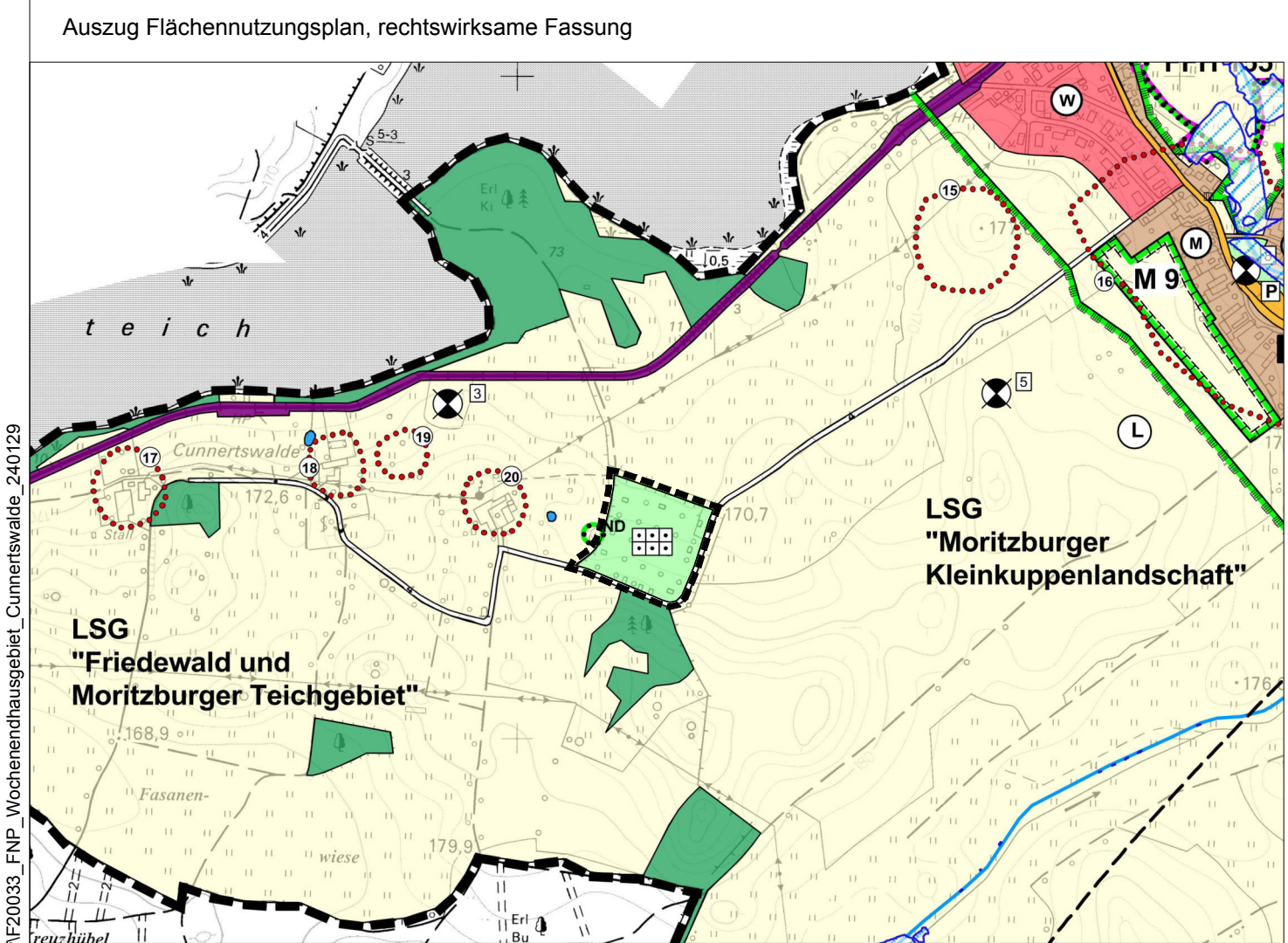
Durch die Regelungen des Bebauungsplans wird eine Erhöhung der Bebauungs- und Nutzungsdichte am Standort verhindert. Ein hoher Grünanteil wird gesichert.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

9 Umweltbericht

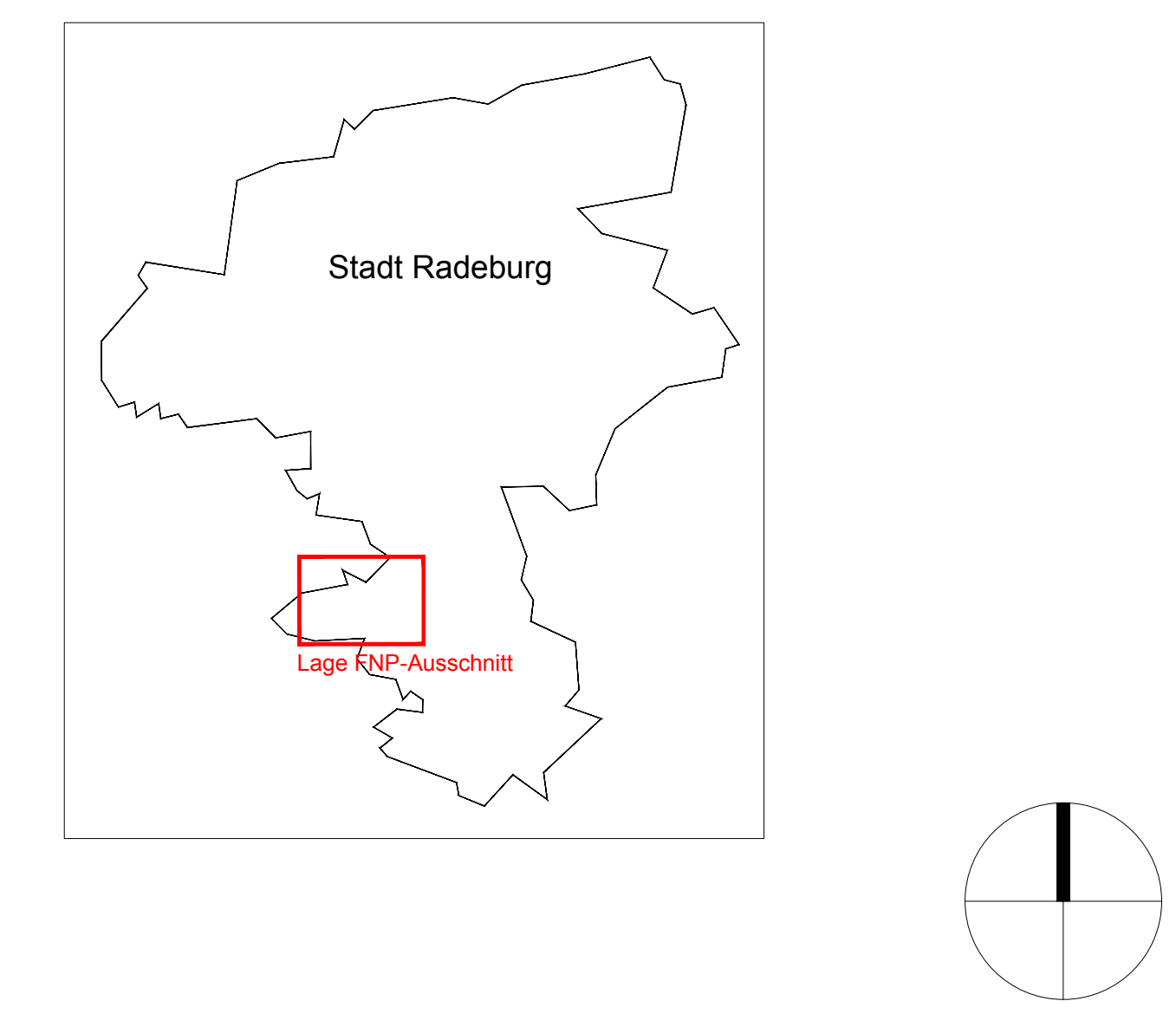
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.



Planzeichenerklärung

Grenze Geltungsbereich Teiländerung	
Art der baulichen Nutzung	
Wohnbauflächen	geplante Wohnbauflächen
Gemischte Bauflächen	geplante Gemischte Bauflächen
Gewerbliche Bauflächen	geplante Gewerbliche Bauflächen
Sondergebiete	
Sondergebiet Pferdezucht	
Sondergebiet Kinderheim	
Sondergebiet das der Erholung dient, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches	
Gemeinbedarfsflächen	
öffentliche Verwaltung	
Schule	
soziale Einrichtung/Kindereinrichtung	
Kirche/kirchliche Einrichtung	
Sporteinrichtung/Sporthalle	
Feuerwehreinrichtung	
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	
örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	
Radwege	
Bahnanlagen	
ruhender Verkehr	
geplanter PWC Finkenberg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
Flächen für Ver- und Entsorgung	
Abfallentsorgungsanlage	
Kläranlage	
Umspannwerk	
Wasserversorgung/Hochbehälter	
oberirdische Hauptversorgungsleitungen (110 kV/220 kV-Freileitung)	
unterirdische Hauptversorgungsleitungen Gashochdruckleitung/Ferngasleitung/TW-Hauptversorgungsleitung	
Grünflächen	
Grünflächen	geplante Grünflächen
Zweckbestimmung	
Dauerkleingärten, Erholungsgärten, Nutz- und sonstige Gärten	
Gärtnerei	
Parkanlage	
Sportplatz	
Spielplatz	
Zeltplatz/Campingplatz	
Freibad	
Friedhof	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	
Fluß-/Bachlauf	
Wasserflächen/Stillgewässer	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen/Trinkwasserschutz zonen II und III (Speichersystem Radeburg [WW Rödern])	
Überschwemmungsgebiet	
Regenrückhaltebecken	
Flächen für die Landwirtschaft und den Wald	
Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für den Wald	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	nachrichtliche Übernahme
Landschaftsschutzgebiet	
Naturschutzgebiet	
geplantes Naturschutzgebiet "Töpfergrund in der Radeburger Heide"	
Umgrenzung von flächenhaften Naturdenkmälern und FFH-Gebieten	nachrichtliche Übernahme
Flächennaturdenkmal	
Naturdenkmal	
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet	Kennzeichnung
Vogelschutzgebiet	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	



Projekt: Teiländerung Flächennutzungsplan Stadt Radeburg			
Planbezeichnung: Planzeichnung			
Planungsträger: Stadt Radeburg Heinrich-Zille-Str. 6 01471 Radeburg	geprüft:		
	Datum:	Unterschrift, Stempel	
Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpeltstraße 1 01454 Radeburg Tel. 03528 41960 info@pb-schubert.de	geprüft:		
	Datum:	Unterschrift, Stempel	
LPH: VORENTWURF	gez.:	Blattgröße: B/H = 780 / 297 mm (0,23 m²)	Plandatum: 29.01.2024
	AW / CHB		DIN: -
Projektnr.: F20033	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: F 1 L01	Index: -

Dateipfad: M:\Radeburg\F20033_BP\Plan_Wochenendhausgebiet_Cummerswalde\07_Zeichnungen\2_Vorentwurf\F20033_FNP_Wochenendhausgebiet_Cummerswalde_240129