

Einreicher: Oberbürgermeister / Bauverwaltung

Sebnitz, den 21.06.2023
Vorlagen-Nr.: STR/2023/048
öffentlich
Veröffentlichung: ja/nein

B e s c h l u s s v o r l a g e

Beratungsfolge

15.06.2023 Hauptausschuss (nicht öffentlich)
21.06.2023 Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz

Gegenstand der Vorlage:

Beratung und Beschlussfassung zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet-Westernvillage e.V.“ in der Fassung vom 30.03.2023.

Vorhabenträger ist der Western Village e.V. Sebnitz.
Anlage: Planteil (A), Textteil (B) und Begründung (C)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz fasst folgenden Beschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet-Western Village e.V.“

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet-Western Village e.V.“, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A, den Textlichen Festsetzungen, Teil B und der Begründung, Teil C, Umweltbericht und Artenschutzbeitrag in der Fassung vom 30.03.2023 wird bestätigt.
2. Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes ist nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer von vier Wochen öffentlich auszulegen.
3. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind von der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu geben.

**Große Kreisstadt Sebnitz
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge**



Bebauungsplan

“Sondergebiet - Western Village Sebnitz e.V.“

Textliche Festsetzungen

Teil B

ENTWURF

Stand: 30.03.2023

Aufsteller: Große Kreisstadt Sebnitz Kirchstraße 5 01855 Sebnitz Telefon: 035971 84-0 Telefax 035971 53053 E-Mail: info@stadtverwaltung-sebnitz.de	Planverfasser: GLI-PLAN GmbH Bautzener Straße 34 01877 Bischofswerda Telefon: 03594 77 78 27 Telefax: 03594 74 57 64 E-Mail: guenther@gli-plan.de
--	--

1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiet nach § 11 BauNVO als „Western Village e.V.“, zulässig ist die Anlage eines Vereinszentrums für die Brauchtumpflege im Country-Stil, Vereinsarbeit speziell der Kinder- und Jugendarbeit sowie Durchführung von Veranstaltungen, mit Themen-Landschaften, Freiflächen, der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen und Ausstattung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0

Zahl der Vollgeschosse II (südlicher Teilbereich)

Zahl der Vollgeschosse I (nördlicher Teilbereich)

1.3 Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Traufhöhe:

I bzw. II Vollgeschosse

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im südlichen Teil auf 11,0 m, und im nördlichen Teil des Areals auf 8,00 m beschränkt.

Flachdächer sind bis zu einer Höhe von 11,00 m im südlichen Teil und 8,0 m im nördlichen Teil erlaubt.

Der Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante (OK) des vorhandenen Geländes (Bestandshöhe). Die Angabe der Bestandshöhen erfolgt im Höhenreferenzsystem DHHN 2016.

1.4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Offene Bauweise

Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.

1.5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Sichtfelder im Bereich der Grundstücksausfahrt sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.6 Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen wird ausgeschlossen.

1.7 Einfriedung zur öffentlichen Fläche

Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Gehölze sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Werden im Zuge der Bebauung vorhandene Gehölze gerodet, so sind diese, entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, zu ersetzen.

Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten.

⇒ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Gehölzen

Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Flächengröße der anzupflanzenden Hecke im südlichen Plangebiet beträgt ca. 640 m².

Die nicht bebauten Flächen, neben den bestehenden Waldflächen, sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.2 Pflanzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Sal-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne (Holz-Birne), Eberesche, heimische Obstbäume

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

2.3 Flächenversiegelung / Niederschlagswasser

Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

Vom Plangebiet darf kein Oberflächenwasser auf das Straßengrundstück der Staatsstraße abgeleitet werden (auch nicht in den Straßengraben).

2.4 Abstandflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG

Zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäuden und Wald ist ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG). Die auf dem Gelände befindliche Betonbahn ist dauerhaft zu erhalten. An den Gebäuden sind statische Schutzvorkehrungen zu treffen für den Fall, dass dennoch Äste oder Kronenteile auf die Dachflächen gelangen.

Bäume, die im Wald auf dem Flurstück 329/8 eine Höhe von 30 m überschreiten, sind zu entnehmen.

3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

V 1: Gehölzrodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gehölzrodung, Abtrag von Vegetationsflächen ist möglichst in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Baumhöhlen durch Fledermäuse und Brutstellen durch Vögel, durchzuführen.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Sommer- und Tagesquartiere bzw. Ruheplätze von Fledermäusen bzw. Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten von der

Baufeldfreimachung betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden.

V 2: Prüfung auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel

Vor den Baumfällarbeiten hat eine Kontrolle aller zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen, besetzte Fledermausquartiere und ruhende Vögel durch einen Fachgutachter zu erfolgen. Sollten wider Erwarten Individuen gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Fällzeitraum, Bergung, Betreuung, Arterfassung, Dokumentation, Ersatzhabitat / Ersatzkästen für Fledermäuse).

4 Hinweise

4.1 Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u. ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Bautzen zu beteiligen.

Bei Bodeneingriffen im Bereich von Kulturdenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG einzuholen.

4.2 Staatliches Vermessungsamt

Vorhandene Grenz- und Vermessungsmarken sind zu sichern und zu schützen.

4.3 Hinweise der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde

Werden im Zuge der weiteren Planung oder während der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgefunden oder verursacht, so ist dies gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG.) unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4.4 Untere Wasserbehörde

Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden.

4.5 Untere Forstbehörde

Entsprechend § 15 SächsWaldG (Waldbrandgefährdung durch Feuer) ist zu beachten:

(1) Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald darf außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten Feuerstelle nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet, unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. den Waldbesitzer und die Personen, die im Wald beschäftigt werden,
2. zur Jagdausübung Berechtigte,
3. Personen bei der Ausführung behördlich angeordneter oder genehmigter Arbeiten,
4. Besitzer auf ihrem Grundstück, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt,
5. das Anzünden oder Unterhalten von Feuer in einer Anlage, die bau- oder gewerbe-rechtlich genehmigt wurde.

(3) Im Wald darf nicht geraucht werden. Dies gilt nicht für die im Absatz 2 Nr. 1 und 2 genannten Personen.

(4) Brennende oder glimmende Gegenstände dürfen im Wald sowie im Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden.

4.6 Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Der betreffende Bereich der Staatsstraße liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Hier besteht gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Sächsisches Straßengesetz für die Errichtung von baulichen Anlagen, die über Zufahrten zur Staatsstraße erschlossen werden, ein Bauverbot. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung wird von uns einer Aufhebung von diesem Verbot im Umfang des B-Planes zugestimmt. Es dürfen jedoch keine baulichen Anlagen und auch keine Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Wir weisen darauf hin, dass im Bereich der Zufahrt zur Staatsstraße auf zur Gewährleistung der gefahrlosen Zu- und Abfahrt auf das Flurstück die nach den geltenden Regelwerken erforderlichen Sichtfelder (in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der S 154) freizuhalten sind (Einsatz niedrigwüchsiger Arten, ausreichender Abstand im Zufahrtsbereich).

4.7 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Baugrunderkundung

Für den Neubau baulicher Anlagen empfehlen wir der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung dringend standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der anthropogenen Geländeänderungen geboten.

Hinweise Niederschlagsversickerung

Sollten anfallende Niederschlagswässer auf dem Grundstück in den Untergrund versickert werden, so ist die Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrundes durch ortskonkrete Versuche und Berechnungen entsprechend DWA-A 138 nachzuweisen.

Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weisen wir darauf hin, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen dem LfULG nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Das Plangebiet befindet sich

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen. (SächsWaldG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung

**Große Kreisstadt Sebnitz
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge**



Bebauungsplan

“Sondergebiet - Western Village Sebnitz e.V.“

Begründung

Teil C

ENTWURF

Stand: 30.03.2023

Aufsteller: Große Kreisstadt Sebnitz Kirchstraße 5 01855 Sebnitz Telefon: 035971 84-0 Telefax 035971 53053 E-Mail: info@stadtverwaltung-sebnitz.de	Planverfasser: GLI-PLAN GmbH Bautzener Straße 34 01877 Bischofswerda Telefon: 03594 77 78 27 Telefax: 03594 74 57 64 E-Mail: guenther@gli-plan.de
--	--

Inhalt

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
2	Planungserfordernis	3
3	Naturräumliche Grundlagen	5
4	Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen	6
4.1	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur.....	6
4.2	Grünordnung.....	6
4.3	Verkehr und Erschließung	6
5	Planungskonzept.....	7
5.1	Bebauungsplankonzept	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3	Gebäudehöhe	7
5.1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	7
5.1.5	Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen / Nebengebäude ..	8
5.1.6	Einfriedung zur öffentlichen Fläche	8
5.2	Grünordnerisches Konzept.....	8
5.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	8
5.2.2	Flächenversiegelung	9
5.2.3	Abstandflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG	9
5.2.4	Artenschutzrechtliche Belange	9
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	9
5.3.1	Verkehrerschließung.....	9
5.3.2	Stadttechnische Erschließung	10
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Städtebau	11
6.2	Grünordnung.....	11
7	Kosten.....	12

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 329/8 der Stadt Sebnitz, Gemarkung Schönbach.

Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt durch:

- die Staatsstraße S 154 im Süden
- sowie im Norden, Osten und West durch Waldflächen
- im südwestlichen Teil gehörten die Waldflächen zu den anthropogen genutzten Sonderflächen des Steinbruchs.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindegebietes von Sebnitz im Außenbereich.

Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße S 154/Schandauer Straße.

2 Planungserfordernis

Allgemeine Aussagen

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht für die Realisierung des Vorhabens Sondergebiet „Western Village Sebnitz e.V.“ mit nachfolgenden Nutzungen und Planungszielen angestrebt:

- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen als Sondergebiet – Western Village Sebnitz e.V.
- Art und Maß der Bebauung, sowie Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Regelung der grünordnerischen Einbindung in die Landschaft unter Ausnutzung der vorhandenen Grünstrukturen.

Das Vorhaben erstreckt sich über die vormalige Betriebsfläche des Steinbruchbetriebes.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 17.615 m².

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Informationen zur Vereinsarbeit

Inhalte und Ziele der Vereinsarbeit sind:

- Hauptanliegen des Vereins ist die Brauchtumpflege im Country-Stil und das gesellige Beisammensein seiner Mitglieder und Gäste
- Teil der Vereinsarbeit ist die Kinder- und Jugendarbeit im Bereich der Freizeitgestaltung, nach dem Motto, Freizeit gemeinsam zu verbringen, sich ausprobieren, Ideen entwickeln und umsetzen, Mitbestimmen und Mitmachen

- Engagement im Bereich der Jugendgerichtshilfe, durch Aufnahme von Jugendlichen, welche im Rahmen einer Gerichtsverhandlung zu „Sozialstunden“ verurteilt wurden und diese durch verschiedene Tätigkeiten auf dem Gelände ableisten
- Durchführen von Veranstaltungen für Vereinsmitglieder und Gäste (Rodeo, Konzerte usw.) zur Bereicherung der kulturellen Angebote in der Region

Auf dem Gelände finden, neben der regulären Vereinsarbeit, auch öffentliche und private Veranstaltungen statt. Dabei steht die Nutzung des Hauptgebäudes (Saloon) und der Toilettenanlagen im Vordergrund. Die Ställe und sonstigen Wirtschaftsräume werden zu einzelnen Veranstaltungen bzw. zur dauerhaften Lagerung von Ge- und Verbrauchsmitteln genutzt. Eine Zusammenstellung der wesentlichen Nutzungen finden sich im Folgenden:

- öffentliche Veranstaltungen
 - 5 bis 6 öffentliche Veranstaltungen pro Jahr, davon 4 bis 5 Livekonzerte
 - jeweils Abendveranstaltung im Hauptgebäude mit ca. 100 Besuchern, Flächen rechts des Einfahrtbereiches vor dem Reitplatz werden als Parkflächen genutzt
 - 1 x pro Jahr Ganztagesveranstaltung (Rodeo)
 - Veranstaltung findet im Wesentlichen am Reitplatz statt
 - zudem werden die Flächen im Bereich der Bebauung links der Einfahrt (Saloon, Toilettenbereich und Ställe) genutzt
 - die Tages- und Abendveranstaltung umfasst insgesamt rund 600 Besucher
 - die ausgewiesenen Parkflächen für die Veranstaltung befinden sich auf einer gesondert angemieteten Wiese am Nassweg (unterhalb des Bahnübergangs, rechts; südwestlich des Areal)
 - fußläufig ist das Gelände von dort über einen Wanderweg entlang des Soli Vital zu erreichen
- private Nutzung des Saloons
 - für 2 bis 3 Veranstaltungen im Jahr wird der Saloon sowie die entsprechend darum befindlichen Bereiche (einschl. Toilettenanlage) für private Feierlichkeiten gemietet
 - dabei sind bis zu 100 Personen zu Besuch
 - die An- und Abreise sowie das Parken der Gäste erfolgen wie zu öffentlichen Abendveranstaltungen
- allgemeine Vereinsarbeit
 - für die allgemeine Vereinsarbeit (Instandhaltungs- und Pflegearbeiten, Vereinsversammlungen u. ä.) sind immer wieder Vereinsmitglieder auf dem Gelände tätig
- Zusammenfassung
 - Nutzung Saloon (einschl. Toilettenanlage) für die tägliche Vereinsarbeit durch die Mitglieder und zu den Veranstaltungen (Abend/privat/Ganztags wie oben beschrieben)
 - Nutzung Ställe zum Rodeo sowie an rund 15 Tagen in Jahr durch die Vereinsmitglieder
 - Nutzung Reitplatz und dessen unmittelbare Umgebung für die einmal im Jahr stattfindende Ganztagsveranstaltung
- Wie sind die Nutzungszeiten dieser Veranstaltungen?
 - Die Nutzungszeiten zu den öffentlichen und privaten Abendveranstaltungen belaufen sich auf 17:00 bis 24:00 Uhr

- Die Nutzungszeiten für die einmal im Jahr stattfindende Ganztagsveranstaltung belaufen sich auf 10:00 bis 24:00 Uhr

Hinweis zu Restlöchern und Steinbruchböschungen hinsichtlich der Sicherheit für die Nutzer des Areals

Nach den Kenntnissen des Vereins und auch nach einer nochmaligen Begehung des Grundstückes sind keine Restlöcher und Steinbruchböschungen auf dem zu betrachtenden Gelände vorhanden. Die Sicherung derartiger Geländeteile auf fremden Grundstücken sollte nicht im Verantwortungsbereich des Vereins und somit Geländeeigentümers liegen.

Die Mitglieder des Vereins, insbesondere die Kinder, werden auf die Gefahren auf den umliegenden Flurstücken aufmerksam gemacht.

3 Naturräumliche Grundlagen

Entsprechend der Einteilung, die dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zu Grunde liegt, gehört das Plangebiet naturräumlich zum Westlausitzer Hügel- und Bergland.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vormalige Nutzung des Areals als Gewerbe-standort/Steinbruch und die dazugehörige bauliche und technische Ausstattung sowie die angrenzenden Waldbiotope geprägt.

Die Flächen sind zu ca. 53 % versiegelt (Bebauung, befestigte Freiflächen und technische Anlagen) und stark verdichtet. In den Randflächen befinden sich einige wenige Bäume und Sträucher, vorrangig Nadelgehölze, Aufwuchs von Birke und Gemeine Esche. Eine Krautschicht ist infolge der Nutzung kaum vorhanden.

Der unversiegelte Teil des Areals erfüllt wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt. Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als hochempfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Floristisch und faunistisch hat die vormalige gewerblich genutzte versiegelte und vorbelastete Fläche nur eine geringe Bedeutung. Es handelt sich um sehr gering strukturierte und mäßig arten- und nährstoffreiche Biotope. Dies ist auf die Lage und Nutzung die direkte Nutzung sowie die angrenzende Nutzung (Lärm, Stoffeintrag) zurückzuführen.

Der Wert der Waldflächen ist hoch. Sie haben eine hohe Bedeutung für Landschaftspflege und Naturschutz sowie als Lebensraum und Nahrungshabitat und sind wichtige Elemente im Biotopverbund und prägend für das Landschaftsbild.

Nachweise von streng geschützten und besonders geschützten Arten der Fauna sind nicht bekannt.

Klimatisch wirksame Strukturen sind innerhalb der vormaligen Gewerbefläche kaum vorhanden. Die Waldflächen sind im Zusammenhang mit angrenzenden Waldbiotopen für das Klima bedeutsam.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten, gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) sind im Plangebiet, sowie im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG sind nicht vorhanden.

4 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

4.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Umnutzung der gesamten Fläche als Sondergebiet
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung.

4.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.
- Größtmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

4.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Anbindung des Standortes an das bestehende Straßennetz
- keine Schaffung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen

5 Planungskonzept

5.1 Bebauungskonzept

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet „- Western Village e.V.“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Vereinszentrums für die Brauch-
tumspflege im Country-Stil, Vereinsarbeit speziell der Kinder- und Jugendarbeit sowie Durch-
führung von Veranstaltungen, mit Themen-Landschaften, Freiflächen, der Zweckbestimmung
dienenden Gebäuden, Nebenanlagen und Ausstattung zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung kollidiert nicht mit angrenzenden Flächennutzungen. Das Areal
ist von Waldflächen umgeben und grenzt an eine stark befahrene Verkehrsanlage.

Infolge der vormaligen Gewerbetätigkeit auf dem Gelände, wird sich die Fläche nach der Um-
nutzung und Umgestaltung besser in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einpassen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl
und der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf den Sondergebietsflächen mit 0,5 festgelegt, um die Baudichte
und Versiegelung auf dem gesamten Gelände zu begrenzen. Die bestehende Versiegelung
liegt bei 53 %.

Für die geplante Nutzung, mit einem geringen Gebäudebestand und vorrangig Grün- und Frei-
flächen, ist diese Grundflächenzahl auskömmlich.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,0 begrenzt. Im nördlichen Geltungsbereich ist die Zahl
der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt, im südlichen auf 2 Vollgeschosse.

Damit passt sich die Bebauung dem ansteigenden Gelände von Süd nach Nord an.

5.1.3 Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild und die Ortsrandlage, wird die Höhe der bauli-
chen Anlagen innerhalb des Sondergebietes im Südteil auf max. 11,0 m im Nordteil auf max.
8 m begrenzt. Die Festsetzungen begründen sich, wie auch die Geschossigkeit, in der Gelän-
demorphologie.

5.1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zur Wahrung der offenen Bauweise und der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sind
die Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten.

5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen / Nebengebäude

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht vorgegeben, da unterschiedliche Firstrichtungen für den Standort des Areals keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenze möglich, da die angrenzenden nördlichen, östlichen und westlichen Flächen Abstandsflächen im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes § 25 Abs. 3 darstellen und zwischen der Erschließungsstraße und dem Sondergebiet, südlich, eine Begrünung zur Abrundung festgesetzt wird.

Die mögliche Überbauung der Fläche ist über die Grundflächenzahl geregelt und damit begrenzt. Die zulässige Flächenversiegelung liegt unter dem Versiegelungsgrad der Bestandsfläche. Eine Kompensation ist daher nicht notwendig.

5.1.6 Einfriedung zur öffentlichen Fläche

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung auf den nicht bebaubaren Flächen vor. Die Waldflächen sind zu erhalten. Somit gliedert sich das Sondergebiet in die gewachsenen Strukturen des Standortes ein.

5.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten, siehe Maßnahme A 1. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktioneller Erfordernisse zulässig. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Die übrigen Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Bebauung des jeweiligen Baufensters anzulegen und langfristig zu erhalten.

Durch die extrem hohe Vorbelastung der Schutzgüter infolge des hohen Versiegelungsgrades und der vormaligen Nutzung der Fläche, wird das Sondergebiet in seiner Nutzung keinen Eingriff in die Schutzgüter nach sich ziehen.

Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Mit Herabsetzung der möglichen Versiegelung zum Bestand, werden sich das Kleinklima, der Biotopwert und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Arten/Biotope sowie das Landschaftsbild des Gesamtareals verbessern.

5.2.2 Flächenversiegelung

Um der Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken, soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den eigenen Grundstücksflächen genutzt werden und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone versickert werden bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden.

5.2.3 Abstandflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG

Zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäuden und Wald ist ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG). Auf dem Gelände befindet sich eine Betonbahn, welche höher als die südöstlich bis östlich angrenzenden Gebäude ist. Diese bietet einen wirksamen Schutz vor umfallenden Bäumen. Voraussetzung für eine Ausnahme zum Waldabstand an dieser Stelle ist der dauerhafte Erhalt der „Betonbahnbrücke“ und statische Schutzvorkehrungen an den Gebäuden für den Fall, dass dennoch Äste oder Kronenteile auf die Dachflächen gelangen. Die Sicherung der Betonbahn und die statischen Vorkehrungen an den Gebäuden ist im Bebauungsplan festgehalten. Innerhalb der Abstandflächen dürfen sich keine Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt von Personen befinden.

Im Bebauungsplan ist festgehalten, dass Bäume, die im Wald auf dem Flurstück 329/8 eine Höhe von 30 m überschreiten, zu entnehmen sind. Hintergrund: Derzeit ist ein Nadelbaum deutlich höher. Bei allen anderen Bäumen des Bestandes ist eine Überschreitung des „30-m-Höhenrahmens“ langfristig nicht zu erwarten. Weil das Baumwachstum nicht mit völliger Sicherheit vorhergesagt werden kann, wurde eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan erforderlich. Nach Süden hin befindet sich eine öffentliche Straße. Hier haben die Waldbesitzer/innen bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht, sodass hier die Waldabstandsregelung nicht zum Tragen kommt.

Im Vorfeld der Erarbeitung der Unterlagen zum B-Plan erfolgte eine Waldumwandlung für Flächen im Südwestlichen Plangebiet, um den notwendigen 30 m Abstand zwischen den vorhandenen Waldflächen und Bestandsgebäuden, welche durch den Verein genutzt werden, gewährleisten zu können. Der positive Bescheid zur Waldumwandlung wurde am 16.09.2021 ausgefertigt. Die Unterlagen liegen als Anlage bei.

5.2.4 Artenschutzrechtliche Belange

Durch ggf. notwendige Baumfällungen und Abtrag von Vegetationsflächen ist eine Beeinträchtigung der Höhlenbrüter sowie der Bodenbrüter des Offenlandes während der Brutzeit möglich. Mit den Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2 wird eine Tötung bzw. Störung von Individuen verhindert. Die Baufeldfreimachung ist damit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept / Brandschutz

5.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird, wie bislang, von der Straße S 154 / Schandauer Straße aus erschlossen.

Zur inneren Erschließung werden eine private Verkehrsfläche sowie eine Parkplatzfläche, mit sechs Stellplätzen (Grundbedarf für die tägliche Vereinsarbeit), festgelegt.
Weitere zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht angelegt.

Angabe zu PKW-Abstellung bei Veranstaltungen bzw. alternative Anreisemöglichkeiten:

- werden im Rahmen der täglichen Vereinsarbeit weitere Stellplätze benötigt sowie bei den Abendveranstaltungen/privaten Veranstaltungen können Fahrzeuge im gesamten orange markierten befestigten Geländebereich, mit Ausnahme der bebauten Flächen sowie des Reitplatzes abgestellt werden, somit werden rund 50 Stellflächen erreicht
- bei Durchführung der Ganztagesveranstaltung (Rodeo) gibt es eine ausgewiesene Parkplatzfläche mit ca. 80 Stellplätzen auf einer Wiesenfläche unterhalb des Bahnübergangs am Nassweg. Diese Fläche wird für die Veranstaltung gesondert angemietet.
- Alternativ besteht die Möglichkeit mit dem ÖPNV anzureisen und die Linie 261 der Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mbH bis zur Haltestelle Dr. Steudtner-Straße zu nutzen. Von dort besteht ein ca. 15-minütiger Fußweg über einen ausgeschilderten Wanderweg entlang des Soli Vital zum Gelände.

5.3.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser und Telekom) ist, laut Aussage des Vereins, gesichert.

Rückhalt von Regenwasser

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt größtenteils durch Versickern auf dem Gelände. Ein Großteil des anfallenden Wassers an Dachflächen wird über Wassertonnen aufgefangen. Eine weitere potentielle Regenwasserrückhaltefläche ist der Teich, siehe Punkt 5.3.3.

Abwasserentsorgung

Das Grundstück wird bereits dezentral entsorgt. Dazu befindet sich auf dem Gelände eine abflusslose Grube, welche in regelmäßigen Abständen durch den Abwasserzweckverband Sebnitz geleert wird. Entsprechende Nachweise sind unter der Kundennummer 27000003 beim AZV Sebnitz einzusehen.

5.3.3 Brandschutz

Im Bereich der Waldfläche auf der Rückseite der bestehenden „Betonbahn“ ist ein trockengefallener Teich vorhanden. Die Ausmaße sind rund 20x10x0,75 Meter (BxLxT), er hat ein Fassungsvermögen von ca. 100 m³. Dieser kann reaktiviert und zur Löschwasservorhaltung genutzt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden alle Leitungsträger angeschrieben.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Ausbau von Freizeitangeboten in der Gemeinde
- Ausbau von speziellen Angeboten der Kinder- und Jugendarbeit im Bereich der Freizeitgestaltung
- Aufwertung einer Gewerbefläche durch Umnutzung

6.2 Grünordnung

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden in

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Infolge der hohen Vorbelastung der Flächen und sehr hohen Versiegelungsgrades sowie der Minimierung der zulässigen Grundflächenzahl, verursacht das Vorhaben in seiner Realisierung keine kompensationspflichtigen Eingriffe in die Schutzgüter.

Die Grünordnerischen Festsetzungen dienen der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes (Schutzgut Landschaftsbild/Erholung).

⇒ Maßnahme **A 1 – Flächen zur Pflanzung von Gehölzen**

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzte Gehölzfläche beträgt ca. 630 m².

Die nicht bebauten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzungen sind in der Realisierung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7 Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung sowie die gesamte Erschließung trägt der Bauherr des Sondergebietes „Western Village Sebnitz e.V.“.