

**Große Kreisstadt Sebnitz**



**Ergänzungssatzung „Mühlenweg Altendorf“**

## **Teil C - Begründung**

**Entwurf vom 06.01.2026**

**Verfasser:**

Büro für Landschaftsarchitektur Hübner  
Liselotte- Herrmann- Str. 4, 02625 Bautzen  
Tel.: 03591/ 36 44 30 Fax: 03591/ 36 44 34  
Bearbeiter: B. Hübner, A. Walde

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Begründung der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage, Geltungsbereich und örtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben aus übergeordneten Planungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP).....	7
3.2	Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020) .....	8
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliche Einordnung .....	8
4.2	Erschließung .....	9
4.2.1	Verkehr .....	9
4.2.2	Medien, Ver- und Entsorgung .....	9
4.2.3	Brandschutz.....	9
4.3	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	9
4.4	Natura 2000 .....	9
<b>5</b>	<b>Grünordnung, Naturschutz .....</b>	<b>10</b>
5.1	Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	10
5.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	10
5.1.2	Schutzgut Fläche .....	11
5.1.3	Schutzgut Boden.....	11
5.1.4	Schutzgut Wasser.....	12
5.1.5	Schutzgut Luft und Klima .....	12
5.1.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	12
5.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	14
5.2	Artenschutz.....	15
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz .....	15
5.4	Naturschutzfachliche und grünordnerische Maßnahmen.....	17
5.4.1	1 V Minderung der Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen... 17	
5.4.2	2 V Erhaltung und bauzeitlicher Schutz der Gehölzreihe an der östlichen Grenze .... 17	
5.4.3	3 V Artenschutzrechtliche Zeitraumbeschränkung, Prüfung und Ausgleich bei Gehölzfällungen und Gebäudeabriss .....	17
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>18</b>

## Anlage

1	Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerung (Erdbaulaboratorium Dresden, 15.12.2025)	
---	--	--

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage in der Webkarte basemap.de (/1/ bearb. v. Verf.: Plangebiet rot markiert)	6
Abbildung 2: Übersichtslageplan mit Luftbild (/1/, bearb. v. Verf.: Plangebiet rot markiert) ....	6
Abbildung 3: Foto Plangebiet mit Blick von Südwesten (Büro Hübner, 04/2024) .....	7
Abbildung 4: Fotos Gebäude mit Parkplatz, Gehölz im Osten (Büro Hübner, 09/2025) .....	10
Abbildung 5: Foto Gehölze im Westen (Büro Hübner, 09/2025) .....	11
Abbildung 6: Foto Gehölzreihe an der östlichen Grenze (Büro Hübner, 09/2025).....	13
Abbildung 7: Foto Ansicht von Südwest (Büro Hübner, 09/2025) .....	13
Abbildung 8: Foto westlicher Wegestein (Büro Hübner, 09/2025).....	14

### **Abkürzungsverzeichnis**

LRA SOE	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
LSG	Landschaftsschutzgebiet

### **Quellenverzeichnis**

- /1/ Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN): Geoportal Sachsenatlas, Zugriff in 09/2025, <https://geoportal.sachsen.de>
- /2/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, interdisziplinäre Daten und Auswertungen (iDA), Zugriff in 09/2025, <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/home/welcome.xhtml>
- /3/ TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009
- /4/ Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerung, erstellt von Erdbaulaboratorium Dresden 15.12.2025

Weitere Quellen sowie Gesetze und Verwaltungsvorschriften werden im Text an der Stelle der Bezugnahme genannt.

## **1 Anlass, Ziel und Begründung der Planung**

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei mit Verkaufsgebäude und Kundenparkplatz am östlichen Ortsrand von Altendorf soll ein Wohngebäude errichtet werden. Die Große Kreisstadt Sebnitz befürwortet die Planung, da die privaten Interessen des Grundstückseigentümers als hinreichend gewichtig anzusehen sind und mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen übereinstimmen.

Da die zu überbauende Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz am 19.03.2025 beschlossen, für den erschlossenen Bereich in städtebaulich geeigneter Lage auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 eine Ergänzungssatzung aufzustellen und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen.

Auszüge aus der Beschlussvorlage vom 03.03.2025:

Ziele der Ergänzungssatzung „Mühlenweg Altendorf“ sind:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur möglichen Bebauung zu Wohnzwecken
2. Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes

Im Vorfeld war zu prüfen, ob für einen Flächenumgriff weitere Flächen in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einzubeziehen sind, entsprechende Varianten wurden untersucht. Die vorliegenden Rahmenbedingungen lassen dies allerdings aus nachfolgend genannten Gründen nicht zu.

Seitens der Eigentümerin des nordwestlich angrenzenden Flurstückes 302/2 besteht kein Interesse an einer Entwicklung der Außenbereichsfläche zur Wohnbaufläche. Zwar ist es generell möglich, dass eine Überplanung auch ohne Zustimmung der Eigentümer stattfindet, allerdings zieht die Schaffung von Baurecht steigende Gebühren für die Grundstückseigentümer nach sich, die eventuell zu Konflikten führen.

Eine der untersuchten Varianten beinhaltete eine Abgrenzung der Ergänzungssatzung in Fortsetzung der Fluchtlinie des am Mühlenweg gegenüberliegenden Gebäudes (Mühlenweg 1a). Da dieser teilweise Flächeneinbezug des Flurstücks 302/2 kein zusätzliches Baugrundstück ergibt, wurde dies Variante als nicht sinnvoll bewertet.

Ein Verkauf des gärtnerisch genutzten Flurstückes 302/2 wird durch die Eigentümerin ausgeschlossen. Dies betrifft sowohl die gesamte Fläche des Flurstückes 302/2 als auch Teile dieses Flurstückes. Gleiches gilt zudem für eine Überplanung / Einbeziehung von Teilen weiterer Flurstücke, u.a. 298/2, 29/1 und 301/a, in den Geltungsbereich der Satzung.

Nordöstlich stellt das Landschaftsschutzgebiet eine Begrenzung dar.

Im Ergebnis der Vorabstimmung mit Vertretern der Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wurde letztlich mitgeteilt, dass es mit entsprechender Begründung und unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen möglich ist, mittels Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 42 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur die einzelne Außenbereichsfläche des Flurstückes 302/a in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt ist.

Den Zielen der Ergänzungssatzung liegen folgende Bedingungen vor Ort zugrunde:

zu 1.:

Das Interesse an Flächen für Wohnbebauung ist im Ortsteil Altendorf sowohl durch ortsansässige Bürger als auch von außerhalb gegeben. Dem gegenüber steht nur ein sehr kleiner Anteil an Flurstücken, die dafür in Frage kommen. Die in der Baulandoffensive der Großen Kreisstadt Sebnitz als mögliche per Bebauungsplan entwickelbar definierte Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz. Ein Pilotvorhaben zur Ausgliederung über eine parallel geführte Bauleitplanung wird aufgrund des hohen Aufwandes derzeit durch die Stadtverwaltung nicht weiterverfolgt. Die momentanen Untersuchungen der Anpassung der LSG-Grenzen durch die Nationalpark- und Forstverwaltung sind erst angelaufen und als ergebnisoffen zu betrachten.

Der Geltungsbereich der geplanten Ergänzungssatzung weist den großen Vorteil auf, dass er nicht im LSG liegt.

zu 2.:

Das Flurstück 302/a wurde in den 1990-iger Jahren mit einem Verkaufspavillon einer Gärtnerei bebaut, da dies als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genehmigungsfähig war. Seit Einstellung des Gewerbebetriebes blieb der Verkaufspavillon ungenutzt. Mit einer Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen, wodurch der städtebauliche Missstand durch Abriss des vorhandenen leerstehenden Gebäudes beseitigt wird.

Die Stadtverwaltung und der Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz sind sich darüber im Klaren, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Entwicklung in diesem Bereich mittels Ergänzungssatzung nicht mehr möglich ist, z.B. im Falle des Interesses der Eigentümerin des Flurstücks 302/2. Eine Ergänzungssatzung kann nicht an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung angeschlossen werden. Die Schaffung der Voraussetzungen für Baurecht für angrenzende Flächen wären zu einem späteren Zeitpunkt nur über ein Bebauungsplanverfahren möglich.

## **2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und örtliche Situation**

Land:	Sachsen
Planungsregion:	Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Gemeinde/ Stadt:	Sebnitz
Ort, Straße:	01855 Sebnitz OT Altendorf, Mühlenweg 1b
Flurstücke:	302/a der Gemarkung Altendorf
Koordinaten:	442.640, 5.643.030 (ETRS89 UTM33)
Höhe:	292 m (DHHN2016)
Größe:	800 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Straße „Mühlenweg“ im Westen
- ehemaligem Feuerwehr-Gerätehaus, aktuell Büro- und Garagengebäude im Südwesten
- Staatsstraße S 154 „Sebnitzer Straße“ im Süden
- Gartenland (der ehemaligen Gärtnerei) im Norden
- Ackerland im Osten

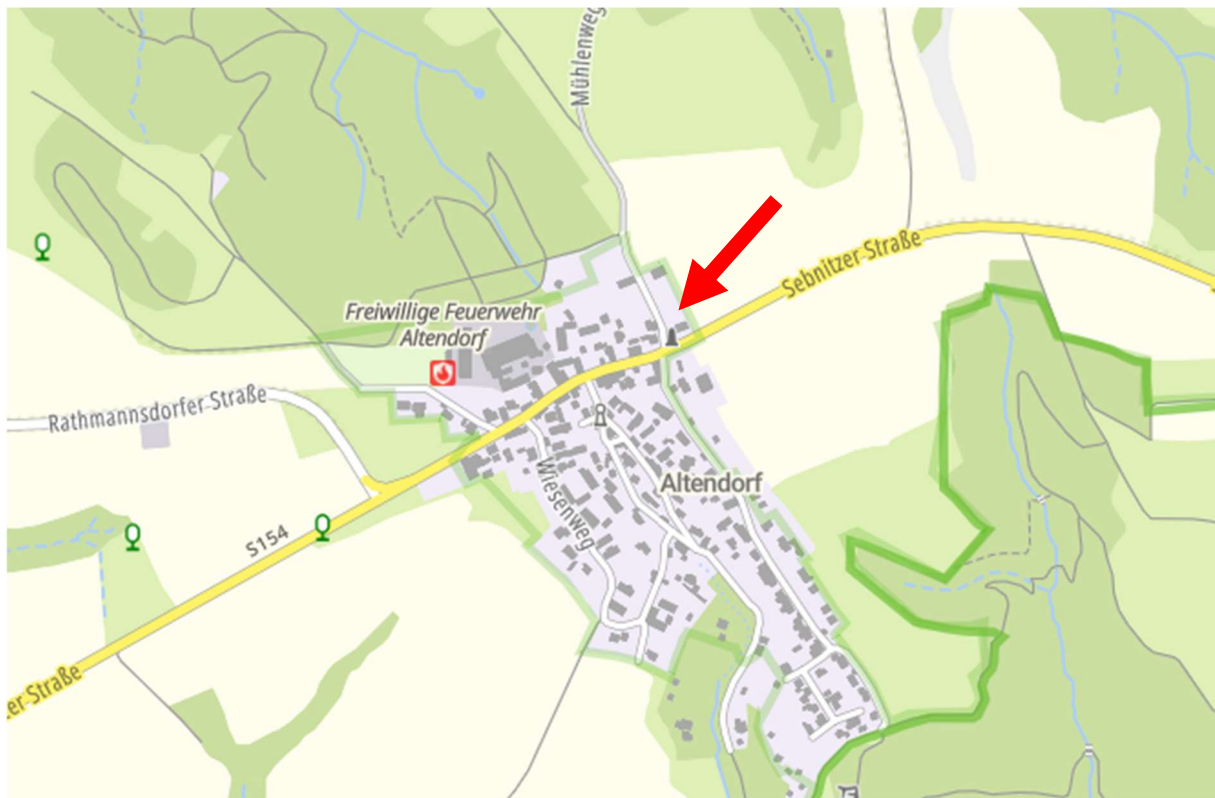


Abbildung 1: Lage in der Webkarte basemap.de /1/ bearb. v. Verf.: roter Pfeil markiert die Lage des Plangebietes



Abbildung 2: Übersichtslageplan mit Luftbild /1/, bearb. v. Verf.: Lage des Plangebietes rot markiert

Das Plangebiet ist mit einem Verkaufsgebäude und Kundenparkplatz einer ehemaligen Gärtnerei bebaut und seit Einstellung des Gewerbebetriebes ungenutzt.



Abbildung 3: Foto mit Blick von Südwest auf das Plangebiet (Büro Hübner, 04/ 2024)

### 3 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP)

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB).

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

→ Es wird eine bereits genutzte und versiegelte Fläche in Anspruch genommen.

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

→ Das Interesse an Flächen für Wohnbebauung ist im Ortsteil Altendorf sowohl durch ortsansässige Bürger als auch von außerhalb gegeben. Dem gegenüber steht nur ein sehr kleiner Anteil an Flurstücken, die dafür in Frage kommen. Im einzigen ausgewiesenen Wohngebiet in Altendorf „Am Hegebusch“ sind alle Grundstücke verkauft. Somit verbleibt der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung die Berechtigung Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen. Das Plangebiet bindet an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

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

→ Der Bauwillige stammt aus dem Ort, der Bedarf resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ Eine Zersiedelung in die Landschaft findet nicht statt, da im Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen eine bereits bebaute Fläche zu Wohnzwecken umgenutzt wird.

### **3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020)**

Karte 1 - Raumstruktur: Lage des Plangebietes im ländlichen Raum, in regional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachse Sebnitz - Bad Schandau

Karte 2 - Raumnutzung: kein Eintrag im Plangebiet, östlich angrenzend Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz

Karten 2.1-2.17 - Vorrang-/ Eignungsgebiete Windenergie: kein Eintrag im Plangebiet

Karte 3 - Kulturlandschaft: Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - sichtexponierter Elbtalbereich (Festlegung ist jedoch unwirksam)

Karte 4 - Vorbeugender Hochwasserschutz: kein Eintrag im Plangebiet

Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen: kein Eintrag im Plangebiet

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Altendorf bzw. Kirnitzschtal liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

## **4 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB, die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

### **4.1 Städtebauliche Einordnung**

Die vorhandene westlich angrenzende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Teils der Ortslage Altendorf prägt das einzubeziehende Plangebiet. Das Plangebiet selbst ist mit einem eingeschossigem Verkaufsgebäude und Kundenparkplatz einer ehemaligen Gärtnerei bebaut und seit Einstellung des Gewerbebetriebes ungenutzt. Mit der Ergänzungssatzung soll die ehemalige Gewerbefläche an der Staatstraße S 154 „Sebnitzer Straße“ in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Verkehr**

Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Straßen Mühlenweg und Sebnitzer Straße sind öffentlich gewidmet. Von beiden Straßen gibt es je eine Zufahrt zum Plangebiet. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

### **4.2.2 Medien, Ver- und Entsorgung**

Die Bestandunterlagen der Medienträger wurden durch den Verfasser im September 2025 eingeholt.

Im Plangebiet/ am Bestandsgebäude liegen folgende Medien an:

- Telekommunikation: Anschluss Erdkabel von Norden (Telekom)
- Elektroenergie: Hausanschlusskasten und Oberleitungsmast am Mühlenweg (SachsenNetze)

Für den geplanten Neubau wird die Erschließung gesichert, indem das Plangebiet medientechnisch durch Heranführen von Hausanschlüssen vom vorhandenen öffentlichen Medienbestand erschlossen wird. Folgender Medienbestand ist im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden:

- Trinkwasser: Leitung DN100/ 150 in Sebnitzer Straße unmittelbar südlich anliegend (AZV Bad Schandau und ZVWV Pirna/Sebnitz)
- Gas: Leitung DN100 im Mühlenweg unmittelbar westlich anliegend (SachsenNetze)
- Schmutzwasser: Leitung DN200 im Mühlenweg unmittelbar westlich anliegend (WASS)

Eine Möglichkeit zur Ableitung von Regen-/ Niederschlagswasser in einen öffentlichen Kanal ist vor Ort nicht vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wäre demnach vor Ort zu versickern, was gemäß Baugrundgutachten (/4/ S.19) nur eingeschränkt möglich ist. Geplant ist, wie im Baugrundgutachten empfohlen, die Rückhaltung, Speicherung und Nutzung von Regenwasser mittels einer Zisterne. Lediglich der Überlauf der Zisterne soll versickert werden.

### **4.2.3 Brandschutz**

Die Zufahrt für die Feuerwehr zum Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßen, Mühlenweg und Sebnitzer Straße. Der Löschwasserbereitstellung für das Bauvorhaben, Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden, ist aus dem Hydranten-Nr. 4768 an der Sebnitzer Straße, der etwa 10 m südlich der Grenze des Plangebietes liegt, gesichert (Stellungnahme Stadtverwaltung Sebnitz vom 22.01.2026).

## **4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gegenstand der Satzung ist die Schaffung von Wohnbebaufläche, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht begründet.

## **4.4 Natura 2000**

Im Plangebiet und im als Richtwert angenommenen 300-m-Prüfradius sind keine naturschutzrechtlichen europäischen Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 erfasst.

## 5 Grünordnung, Naturschutz

Nach § 34 Abs.5 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Maßgebend ist dabei nach § 1a Abs.3 die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB auszugleichen.

### 5.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### 5.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ (- weitere Ausführungen dazu vgl. Schutzgut Landschaftsbild). Nach Naturschutzgesetz sind keine weiteren Schutzgebiete und -objekte im Plangebiet oder angrenzend zu verzeichnen.

Geprägt wird das Plangebiet derzeit durch die Bebauung mit Verkaufsgebäude und Kundenparkplatz der ehemaligen Gärtnerei. Der Platzfläche wurde mit einer wasserdurchlässigen Schotterfläche befestigt, die an den Rändern spärlichen Gras-/Krautbewuchs aufweist.



Abbildung 4: Fotos Gebäude mit Parkplatz und Gehölz im Osten (Büro Hübner, 09/ 2025)

An der östlichen Grenze ist eine fast geschlossene Gehölzreihe vorhanden. Zudem sind in der Südwestecke vier und in der Nordwestecke ein Gehölz vorhanden. Dabei handelt es sich fast ausnahmsweise um standortfremde, immergrüne Ziergehölze (Thuja, Chamaecyparis, Juniperus) mit einem BHD unter 30 cm. Alle begrüneten Flächen werden gärtnerisch intensiv genutzt (Rasenmäh).

Die Gehölze weisen keine Spalten, Höhlen und Totholz auf, sind daher nicht als Nistplatz für Höhlenbrüter oder Quartier für Fledermäuse geeignet. In den Gehölzen befinden sich potenzielle Habitate für Freibrüter, Hecken- und Gebüschbrüter. Auch am Gebäude sind potenzielle Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden.

Ausgehend von den vorhandenen angrenzenden Störungen: Straßenverkehr, Siedlung/ Wohnumfeld, Ackernutzung und intensiver Freiflächenpflege/ Rasenmäh im Plangebiet, kann für das Plangebiet insgesamt auf eine allgemein verbreitete, störungsunempfindliche Tierwelt geschlossen werden.



*Abbildung 5: Foto Gehölze im Westen (Büro Hübner, 09/ 2025)*

Die Gehölze im Westen müssen zwar nicht der Neubebauung weichen, sollen aber lt. Bauherrenangaben nicht dauerhaft erhalten werden. Die Gehölzreihe an der östlichen Grenze dagegen muss erhalten werden (- weitere Ausführungen dazu vgl. Schutzgut Landschaftsbild). Der Eingriff in das Schutzgut durch Umnutzung und Neubebauung des Plangebietes bedingt einen geringen Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Dabei handelt es sich um häufig vorkommende Biotoptypen und Habitate für Offenlandarten von untergeordneter Bedeutung.

### **5.1.2 Schutzgut Fläche**

Gemäß nationaler Umweltziele und Nachhaltigkeitsstrategien soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Auch in der Bauleitplanung besteht der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel nach §1a Abs. 2 BauGB). Künftige bauliche Entwicklungen sollen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen, z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen soll auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Plangebiet stellt eine bereits genutzte Siedlungsfläche und somit vorbelastete Fläche dar. Demnach werden die Vorgaben gemäß Nachhaltigkeitsstrategie erfüllt; das Schutzgut Fläche wird nicht beeinträchtigt.

### **5.1.3 Schutzgut Boden**

Der digitalen Bodenkarte (BK50) /2/ ist zu entnehmen, dass das Plangebiet durch Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt charakterisiert wird. Gemäß Bodenfunktionskarten (BK50) /2/ ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit gering und die Filter- und Pufferfunktion sind mittel ausgebildet. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, sind nicht vorhanden. Ebenfalls besitzt der Boden keine Archivfunktion.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist ein ca. 100 m<sup>2</sup> großes Gebäude vorhanden und das Plangebiet ist des Weiteren bis auf die begrünten Randflächen mit einem Parkplatz bebaut. Der anstehende Boden wurde zur standfesten Gründung von Gebäude und befestigten Flächen verändert, indem die oberste Bodenschicht durch wasserdurchlässige Trag- und Deckschichten aus gebrochenem Mineralgemisch (Schotter) ersetzt wurden. Der ehemalige Verkaufspavillon weist eine Beton- Bodenplatte auf. Natürliche Böden bzw. Bodenschichtung kommen im gesamten Plangebiet nicht mehr vor.

Zu einer weiteren Beeinträchtigung von Bodenfunktionen käme es nur bei einer höheren Neuversiegelung, die mit der Maßnahme 1 V Minderung der Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verhindert/ gemindert wird.

#### **5.1.4 Schutzgut Wasser**

Auf der überplanten Fläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet (§ 72 SächsWG) und nicht im Bereich der Gefahrenkarte Extremhochwasser. Auch befindet sich das Plangebiet nicht in einem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. /1/

Gemäß der Hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK200) /2/ erfolgt die Grundwasserführung im Festgestein als Kluftgrundwasserleiter. Sie wird im silikatischen Biotit-Granodiorit geführt. Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen ungünstigem und mittlerem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Im Baugrundgutachten (/4/ S. 9) wird für den Standort ein mittlerer Grundwasserflurabstand > 10 m unter GOK angegeben.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers nach WRRL Sebnitz DESN\_EL 1-5, das einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand aufweist.

Bei der geplanten Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers und Versickerung des Überlaufes vor Ort sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Jedoch ist das ungünstige/ mittlere Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung bei der Planung der Versickerungsanlage zu beachten.

#### **5.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatische und auch die lufthygienische Belastung der Ergänzungsflächen sind aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang von locker bebauten Gebieten zur offenen Landschaft mit hohem Durchgrünungsanteil als gering einzustufen.

Aufgrund fehlender Funktionsbeziehungen zu klimatischen Belastungsräumen ist der Verlust von Freifläche durch Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut zu werten.

#### **5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage umgeben von Gärten sowie ländlicher Wohnbebauung und grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ (LSG) an. Hier befindet sich eine 7,7 ha große Ackerfläche.

Die im Plangebiet vorhandene Gehölzreihe an der östlichen Grenze bildet somit die Ortseingrünung, die aus östlicher Richtung (von der aus Osten kommenden Staatsstraße) weit sichtbar ist und aufgrund der angrenzenden ausgeräumten Agrarflur eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzt.

Außerdem ist der Eingrünung des Plangebietes aufgrund der Sichtbeziehungen zum und vom Nationalpark Sächsische Schweiz sowie der Einbettung des Plangebietes in das LSG Sächsische Schweiz große Bedeutung beizumessen. Dies ergibt sich aus dem Schutzzweck und Zielen des LSG. Gemäß § 9 Abs. 5 VO NLPR erfüllt das LSG eine Puffer-, Vernetzungs- und Ergänzungsfunktionen für den Nationalpark Sächsische Schweiz. Gemäß Anlage 7 Nr. 9 VO NLPR soll die landschaftliche Einbindung von Ortsrändern und baulichen Anlagen erhalten und eine organische Siedlungsentwicklung unter Beachtung regionaltypischer Strukturen sowie ökologischer und landschaftsästhetischer Zusammenhänge mit dem siedlungsnahen Freiraum sowie eine landschaftsverbundene Baugestaltung gefördert werden.



*Abbildung 6: Foto von Ost auf den Siedlungsrand mit vorhandener Gehölzreihe an der östlichen Ortsgrenze (Büro Hübner, 09/ 2025)*

Im Süden, Richtung Staatsstraße, ist ebenfalls teilweise eine Eingrünung mit mehreren Gehölzen (2 Kugel-Robinien und 4 Sträuchern) vorhanden, die das Landschaftsbild am Ortseingang aufwertet. Die Gehölze stehen außerhalb des Plangebietes auf dem Straßengrundstück.



*Abbildung 7: Foto Ansicht von Südwest (Büro Hübner, 09/ 2025)*

Neben dem Grundsatz, dass sich der Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung einzupassen hat (vgl. § 2 der Satzung: die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den Maßgaben des § 34 Abs. 2 BauGB), wird zur Minderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild die Erhaltung der Gehölzreihe an der östlichen Grenze festgesetzt

(Maßnahme 2 V), wodurch für das Plangebiet auch eine Aufwertung für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Klima bewirkt wird.

Mit der Satzung wird eine maßvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich möglich, wobei der Charakter des ländlichen Gebietes erhalten bleibt.

### 5.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Liste der Kulturdenkmale des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen und dazu gehörigem Denkmaldokument sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zwei Wegesteine aus dem 19. Jahrhundert vorhanden, die von verkehrsgeschichtlicher Bedeutung sind. Beide Steine stehen außerhalb des Plangebietes auf dem Grünstreifen südlich des Plangebietes, der zu dem Straßenflurstück 404/3 gehört, und werden durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Zudem steht der östliche Stein, entgegen der Darstellung in der Denkmalkarte, deutlich näher am westlichen Stein.



Abbildung 8 - Foto oben rechts: westlicher Wegestein (Büro Hübner, 09/ 2025). Der Zaun markiert die Grundstücksgrenze.



Abbildung 9: Links oben ein Foto vom östlichen Wegestein und auf dem rechten Foto sind beide Wegesteine erkennbar (Büro Hübner, 09/ 2025).

## 5.2 Artenschutz

Artenschutzrelevante Pflanzenarten konnten bei der Ortsbegehung zur Biotopkartierung im April 2024 und September 2025 nicht nachgewiesen werden. Potentielle Vorkommen höherwertiger oder wertvoller Arten sind aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind jedoch folgende im Plangebiet beabsichtigte Maßnahmen artenschutzrechtlich relevant: Abriss, Rückbau des bestehenden Gebäudes und Fällung von Gehölzen am westlichen Rand des Grundstückes. (Die Fällung dieser Gehölze ist zumindest perspektivisch nicht auszuschließen). Bei Gebäudeabriss wie auch bei Gehölzfällung/ Rodung besteht die Gefahr, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen entfernt sowie Individuen verletzt, getötet oder erheblich gestört werden.

Um die Tötung, Verletzung und Störung von Individuen zu vermeiden, ist bei Orientierung an § 39 Abs.5 BNatSchG der Abriss wie auch die Gehölzfällung/ Rodung im Zeitraum zwischen 01.03. bis 30.09. unzulässig. Für den Fall, dass die Arbeiten außerhalb des zulässigen Zeitraumes erforderlich werden, ist vor Beginn der Arbeiten eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zudem ist vor dem Abriss von einem Sachverständigen zu prüfen, ob sich am Gebäude Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln befinden. Sofern tatsächlich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden sind, ist dies der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahme anzuzeigen. Durch den Sachverständigen sind eine Kartierung (Erfassung und Dokumentation) durchzuführen und ein geeigneter ökologischer Ausgleich (künstliche Nist- oder Quartiershilfen) festzulegen.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen muss durch den beauftragten Sachverständigen bestätigt und der unteren Naturschutzbehörde innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Baumaßnahmen nachgewiesen werden.

Es wird eingeschätzt, dass bei Beachtung der o.g. Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten werden.

## 5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Erstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen /3/. Nach Analyse des Bestands wird gemäß Handlungsempfehlung Anlage 3 vorab eingeschätzt, dass Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung, bis auf das Schutzgut Landschaftsbild, nicht betroffen sind. Das durch die geplante Errichtung eines Wohnhauses bedingte Eingriffsvorhaben wird demnach rechnerisch als „Fall A“ bilanziert.

Die Eingriffsbeurteilung wird auf der Basis von Biotoptypen vorgenommen, da diese als Indikatoren verschiedener biotischer und abiotischer Funktionen gelten und somit alle Schutzgüter summarisch abbilden. Ergänzend erfolgte die Beschreibung und Bewertung des geplanten Vorhabens bezogen auf das Landschaftsbild in Kap. 5.1.6 verbal-argumentativ.

Die Biotopbezeichnung und Nummerierung richtet sich nach den Kartiereinheiten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005, Stand 02.12.2010.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung: In Formblatt 1 Ausgangswert und Wertminderung der Biotope wird im ersten Tabellenteil der Biotopbestand innerhalb der Plangebietsgrenzen vor dem Eingriff dargestellt und im zweiten Teil der Tabelle werden die Biotoptypen nach Realisierung des geplanten Vorhabens aufgelistet:

<b>Bestand/ Ausgangswert</b>				
<b>BTLNK</b>	<b>Biototyp</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ausgangs- wert</b>	<b>Ausgangs- wert Gesamt</b>
93	Gewerbegebiet	800	2	1.600
<b>Summen</b>		<b>800</b>		<b>1.600</b>
<b>Bebauungsplanung/ Planwert</b>				
<b>BTLNK</b>	<b>Biototyp</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Planwert</b>	<b>Planwert Gesamt</b>
91200	Wohngebiet ländlich geprägt	800	7	5.600
<b>Summen</b>		<b>800</b>		<b>5.600</b>
<b>Differenz zwischen Plan und Bestand</b>				<b>4.000</b>

Tabelle 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Formblatt 1

Durch Multiplikation von Biotopwert und Fläche werden die Ausgangs- und Planwerte ermittelt. Aus den Summen der Ausgangswerte des Bestandes und der Planwerte des Vorhabens vor und nach dem Eingriff wird die Differenz gebildet, woraus sich der ggf. erforderliche Kompensationsbedarf ableitet.

Im vorliegenden Fall wird durch die geplante Umnutzung eines Gewerbestandortes in eine Wohngebietsfläche ein Werteüberschuss von 4.000 Biotopwertpunkten bewirkt. Bei Beachtung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen besteht somit kein Kompensationsbedarf. Der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ist ausgeglichen. Der Werteüberschuss kann der Stadt Sebnitz für andere Bauvorhaben gutgeschrieben werden.

## **5.4 Naturschutzfachliche und grünordnerische Maßnahmen**

### **5.4.1 1 V Minderung der Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen**

Der Umfang der Oberflächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Alle nicht überbauten befestigten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge oder als Porenstein mit einer Infiltrationsrate von mind. 270 l/(s\*ha), Drainasphalt).

### **5.4.2 2 V Erhaltung, bauzeitlicher Schutz der Gehölzreihe an der östlichen Grenze**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzreihe an der östlichen Grenze ist in einer Breite von mindestens 3 m dauerhaft zu erhalten. In der gesamten Bauzeit ist diese Gehölzreihe mittels einer wirksamen Absperrung vor jeglicher Beeinträchtigung einschl. Befahren und Ablagerungen zu schützen. Zum Schutz der Gehölze sind DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten. Entstehen durch Pflanzenausfälle Lücken in der Gehölzreihe, sind diese zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode zu schließen.

### **5.4.3 3 V Artenschutzrechtliche Zeitraumbeschränkung, Prüfung und Ausgleich bei Gehölzfällungen und Gebäudeabriss**

Um die Tötung, Verletzung und Störung von Individuen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel zu vermeiden, ist angelehnt an § 39 Abs.5 BNatSchG der Abriss des Bestandsgebäudes sowie die Gehölzfällung/ Rodung im Zeitraum zwischen 01.03. bis 30.09. unzulässig. Für den Fall, dass die Arbeiten außerhalb des zulässigen Zeitraumes erforderlich werden, ist vor Beginn der Arbeiten eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Rechtzeitig vor dem Gebäudeabriss ist von einem Sachverständigen zu prüfen, ob sich am Gebäude Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln befinden. Sofern tatsächlich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden sind, ist dies der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahme anzuzeigen. Durch einen Sachverständigen sind eine Kartierung (Erfassung und Dokumentation) durchzuführen und ein geeigneter ökologischer Ausgleich (künstliche Nist- oder Quartiershilfen) festzulegen.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen muss durch den beauftragten Sachverständigen bestätigt und der unteren Naturschutzbehörde innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Baumaßnahmen nachgewiesen werden.

## 6 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist

### Landesrecht:

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

**Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist

**Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist