

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Sondergebiet Tourismus
„Ferienhaussiedlung an der Finkenbaude“**

Vorentwurf

Begründung

Teil C

Aufsteller: Große Kreisstadt Sebnitz
Kirchstraße 5
01855 Sebnitz

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 19.02.2026

Inhalt

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
2	Planungserfordernis	3
3	Naturräumliche Grundlagen	6
4	Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen	8
4.1	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur.....	8
4.2	Grünordnung.....	8
4.3	Verkehr und Erschließung	8
5	Planungskonzept.....	9
5.1	Bebauungsplankonzept.....	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.3	Gebäudehöhe	9
5.1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	10
5.1.5	Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen / Nebengebäude	10
5.1.6	Einfriedung zur öffentlichen Fläche	10
5.2	Grünordnerisches Konzept.....	11
5.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	11
5.2.2	Flächenversiegelung	11
5.2.3	Abstandflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG	12
5.2.4	Artenschutzrechtliche Belange	12
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	13
5.3.1	Verkehrerserschließung.....	13
5.3.2	Stadttechnische Erschließung	14
6	Auswirkungen der Planung.....	14
6.1	Städtebau	14
6.2	Grünordnung.....	14
7	Kosten.....	14

Anlage: Lageplanausschnitt und Geländeschnitt C-C

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1639/1, 1641/2, 1641/4, 1719/7, 1719/12 der Stadt Sebnitz, Gemarkung Sebnitz.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird begrenzt durch:

- Waldflächen im Norden und Westen
- Wald- und Siedlungsflächen, Kleingärten, im Osten
- sowie im Süden, Wald- und Siedlungsflächen, Kleingärten

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Sebnitz im Außenbereich.

Die Erschließung ist momentan über den Finkenbergweg und ein Teilstück des Baudenwegs geplant.

2 Planungserfordernis

2.1 Bauungskonzept Ferienpark Sebnitz

Auf dem Finkenberg in Sebnitz ist unterhalb des denkmalgeschützten Gebäudes Finkenbaude eine kleinteilige Ferienhaussiedlung geplant. Das Ferienparkkonzept sieht eine Bebauung mit ca. 24 zweigeschossigen Ferienhäusern vor. Es wurden zwei unterschiedliche Haustypen für die Nutzung mit einer bis zwei Ferienwohnungen entwickelt, die sich in lockerer Reihung entlang der Erschließungsstraße in die naturbelassene Umgebung einfügen. Aufgrund der gewählten Anordnung der Neubauplanung in Hanglage und der geringen Gebäudehöhen bleibt die Sichtachse zur Finkenbaude vom Stadtgebiet Sebnitz uneingeschränkt erhalten.

Das historische Gebäudeensemble der Ausflugsgaststätte Finkenbaude steht derzeit leer und soll inklusive seiner Außenanlagen im Zuge der Ferienhausentwicklung instandgesetzt und einer erneuten Nutzung als gastronomische Einrichtung, Beherbergungsbetrieb, ggf. Rezeption und Verwaltung des Ferienparks oder vergleichbaren Nutzungen zugeführt werden.

Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehende Anbindung des Finkenbergwegs. Zur Erschließung der neu geplanten Ferienhäuser wird diese verlängert. Jede Ferienwohneinheit erhält einen eigenen PKW-Stellplatz, der entlang der neuen Erschließungsstraße angeordnet ist.

Die Erschließungsplanung im Detail wird Bestandteil des Entwurfs zum Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Entwurf einen Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten (siehe auch Punkt 5.3.1).

Haustypen

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen zu entsprechen, sind zwei verschiedene Haustypen geplant. Haustyp A ist als freistehendes zweigeschossiges Ferienhaus konzipiert. Das Haus verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, ein Wellnessbad und zwei Schlafzimmer auf ca. 95 m² Wohnfläche für eine Belegung mit ca. 4 Personen (ggf. + 2 Aufbettung).

Beim zweigeschossigen Haustyp B ist je Geschoss ein kleineres Ferienapartment mit jeweils ca. 55 m² Wohnfläche geplant. Diese Apartments sind für eine Belegung mit ca. 2 Personen (+ 2 Aufbettung) ausgelegt. Alle Ferienwohneinheiten verfügen über einen großzügigen Freibereich als Balkon oder Terrasse.

Architektur und Gestaltung

Die neuen Häuser orientieren sich an der vor Ort traditionellen Bauweise des Umgebendehauses, bei dem Basisgeschoss und Obergeschoss voneinander getrennt sind. Das Basisgeschoss wird in massiver Bauweise ausgeführt, das obere Geschoss ist in Holzbauweise geplant.

Die Häuser erhalten vertikal strukturierte Holzfassade oben und unten eine Putzfassade oder eine horizontal strukturierte Holzfassade in heller, freundlicher Farbgestaltung. Die Gebäude zeichnen sich durch großzügige Verglasungen der Aufenthaltsbereiche Richtung Tal aus. Die Wohnbereiche verfügen über eine offene Küche und Terrassen bzw. Balkone entlang der gesamten Fassade Richtung Tal.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Gelände ermöglicht gute Belichtung und Besonnung und sorgt für größtmögliche Privatheit der Aufenthalts- und Freibereiche. Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Durch die Mischung moderner Architektursprache mit überlieferten Bauweisen entsteht ein lebendiges Ensemble aus einladenden, freundlichen Gebäuden, das sowohl eigenständig wirkt als sich auch in das Landschaftsbild und die gewachsenen Siedlungsstrukturen integriert.

2.2 Nutzungs- Betreuungskonzept

Allgemeine Aussagen

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht für die Realisierung des Vorhabens **Sondergebiet Ferienhauspark "Ferienpark Sebnitz"** angestrebt.

Das Projekt verfolgt das Ziel, einen **sanften Tourismus** in der Region zu fördern. Das Gelände wird nicht als abgeschottetes Resort, sondern als **offener, naturbelassener Ferienpark** entwickelt. Durch den Erhalt von Gemeinschaftsgrünflächen und den Verzicht auf Einfriedungen (Zäune) bleibt der landschaftliche Charakter gewahrt und das Areal fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

Bebauungsstruktur & Wohneinheiten

Die Bebauung ist kleinteilig und locker geplant, um die Bodenversiegelung zu minimieren und den naturnahen Charakter des Areals zu unterstreichen:

- **Ferienhäuser in Einzel- und Doppelhausbauweise:** Das Konzept sieht ausschließlich alleinstehende Ferienhäuser vor. Diese werden entweder als klassische Einzelhäuser oder als Häuser mit maximal zwei getrennten Wohneinheiten (WE) realisiert.
- **Zielgruppe:** Dieses Angebot richtet sich primär an Gäste, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe suchen (Fokus auf Familien, Paare und anspruchsvolle Aktivurlauber).
- **Flächeneffizienz:** Durch die Kombination von Einzelhäusern und Einheiten mit zwei Wohneinheiten wird eine harmonische Balance zwischen individueller Freifläche und einer effizienten Grundstücksausnutzung geschaffen.
- **Rechtliche Aufteilung:** Die Aufteilung erfolgt nach dem WEG-Gesetz (Wohnungseigentumsgesetz). Das sichert ein dauerhaft einheitliches und gepflegtes Erscheinungsbild, da Außenanlagen und Fassaden Gemeinschaftseigentum bleiben. Individuelle (und damit oft unruhige) Veränderungen durch einzelne Eigentümer werden so konsequent ausgeschlossen.

Betriebs- und Vermietungsmodell

Um eine dauerhafte Qualität und die touristische Nutzung (keine versteckten Zweitwohnsitze) sicherzustellen, wird ein professionelles Betreibermodell etabliert:

- **Zentrales Management:** Ein professioneller Dienstleister übernimmt die komplette Bewirtschaftung (Marketing, Buchung, Check-in, Reinigung und Instandhaltung).
- **Investorenmodell:** Der Großteil der Einheiten wird an Kapitalanleger veräußert, die durch die professionelle Vermietung eine Rendite erzielen.
- **Eigennutzung:** Ein kleiner Teil der Häuser steht Eigentümern zur zeitweisen Eigennutzung zur Verfügung, wobei auch hier die touristische Widmung im Vordergrund steht.

Mehrwert für die Gemeinde

- **Sicherung der touristischen Nutzung:** Durch den Betreibervertrag wird verhindert, dass die Anlage zu einer "Geisterstadt" wird; eine hohe Auslastung bringt Kaufkraft in die Region.
- **Offenheit:** Das Gelände bleibt für die Öffentlichkeit (z.B. Fußgänger) begehbar, was die Akzeptanz in der Nachbarschaft erhöht. Die Wanderwege im Areal bleiben erhalten und nutzbar.
- **Professionelle Pflege:** Die Grünflächen werden durch die WEG-Verwaltung/Betreiber einheitlich und hochwertig gepflegt (naturbelassener Charakter).

Verkehrliche Erschließung und Mobilität

Das Verkehrskonzept ist auf eine Minimierung der Lärm- und Abgasemissionen sowie eine Entzerrung der Verkehrsströme ausgelegt:

- **Verkehrsaufkommen:** Bei insgesamt 24 geplanten Wohneinheiten wird mit einer Belegung von durchschnittlich einem PKW pro Einheit gerechnet. Dies entspricht einem maximalen Bestand von 24 Fahrzeugen auf dem Gelände.
- **Stellplätze:** Die notwendigen PKW-Stellplätze werden auf dem Gelände integriert.

- **Saisonalität & Auslastung:**
 - **Hauptsaison:** In den Ferienmonaten ist von einer vollen Auslastung auszugehen. Da die Fahrzeuge vor Ort überwiegend für Tagesausflüge genutzt werden (ca. eine Bewegung pro Tag), bleibt das tägliche Verkehrsaufkommen mit ca. 48 Fahrbewegungen (24 Aus- und 24 Einfahrten) über den Tag verteilt sehr gering.
 - **Nebensaison:** In der Nebensaison reduziert sich dieses Aufkommen proportional zur Belegung deutlich, was die Verkehrsbelastung für die Anwohner weiter minimiert.
- **An- und Abreiseverkehr:** Um punktuelle Spitzenbelastungen zu vermeiden, erfolgt die Vermietung mit einem festen Betreiberkonzept. Der Bettenwechsel findet primär an Samstagen statt. Durch flexible Check-in-Zeiten (Nachmittag) und Check-out-Zeiten (Vormittag) wird der An- und Abreiseverkehr über mehrere Stunden gestreckt.
- **Ruhender Verkehr:** Die notwendigen Stellplätze werden dezentral auf dem Gelände integriert, sodass kein Parksuchverkehr im öffentlichen Raum entsteht.

(siehe auch Punkt 2.1. und 5.3.1)

Nutzung der „Finkenbaude“

Die Nutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes soll sich an der vormaligen orientieren.

So soll das Objekt auch zukünftig für das Beherbergungs- und Gaststättengewerbe zur Verfügung stehen. Eine Modernisierung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen soll mit Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich werden. Des Weiteren soll der Weg für die Instandsetzung der Betriebswohnung eine moderne zweckgebundene Ausstattung des Objektes und eine entsprechende Freianlagengestaltung und -nutzung frei gemacht werden.

3 Naturräumliche Grundlagen

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

Der Finkenberg ist eine markante Erhebung der Stadt Sebnitz mit einer Höhe von 416 m. Vom Stadtkern aus zieht sich die Bebauung bis an die Hänge des Finkenberges hinauf. Wohngrundstücke und Kleingärten sind großzügig angelegt und durchgrünt.

Eine große Mischwaldfläche, mit Baumarten wie Gemeine Fichte, Gewöhnliche Esche, Stiel-Eiche, Lärche und Sand-Birke, prägt den oberen Teil und die Bergkuppe. Die Wanderwege des Finkenberges sind an das überregionale Wanderwegenetz angeschlossen. Das Areal des Finkenberges ist daher ein wichtiger Bestandteil für die Naherholung und die touristische Infrastruktur der Stadt.

Das Areal des Bebauungsplanes ist durch die Finkenbaude und die angrenzenden Waldflächen geprägt. Auf dem Plateau des Baudenstandortes befinden sich neben dem Hauptgebäude ein befestigter Freisitzplatz, Nebengebäude, eine relativ große teilversiegelte

Freifläche, welche als Zufahrt, Parkplatz genutzt wurden. Am Rande des Plateaus wurde ein Aussichtspunkt eingerichtet mit einem imposanten Weitblick über die Stadt Sebnitz und Richtung sächsisch böhmische Schweiz.

Vom Aussichtspunkt zieht sich in südöstliche Richtung eine breite Schneise ins Tal, welche durch den Aufwuchs von Japanischem Knöterich dominiert wird.

Eine Biotoperfassung seitens der Forstbehörde liegt derzeit nicht vollständig vor. Sie soll durch das Planungsbüro erfolgen und mit Vorlage des Entwurfs zum BV-Plan vorliegen.

Entsprechend der Waldfunktionenkartierung der Unteren Forstbehörde weisen die Waldflächen, vorrangig im nördlichen, westlichen und südwestlichen Teil, Waldfunktionen auf, hinsichtlich Erholung, Boden und Klima.

Diese Eigenschaften sind bei der notwendigen Waldumwandlung von Teilflächen, innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans, zu berücksichtigen.

Der unversiegelte Teil des gesamten Areals erfüllt wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung). Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als hochempfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

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

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

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

Die Finkenbaude am Finkenbergweg gehört zu den Kulturdenkmälern des SächsDSchG. Das in Blockbauweise errichtete Gasthaus ist baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung.

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 unter Beachtung der Waldflächen und des notwendigen Waldabstandes nach SächsWaldG
- 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 maximal notwendige private Verkehrsflächen zur inneren Erschließung

5 Planungskonzept

5.1 Bebauungsplankonzept

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Tourismus, „Ferienhaussiedlung an der Finkenbaude“ festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Flächen mit zwei verschiedenen Nutzungszwecken.

Im Vorhabengebiet 1 - Nutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes -

In Anlehnung an die vormalige Nutzung ist die Nutzung für das Beherbergungs- und Gaststättengewerbe möglich und eine Ferienwohnnutzung. Dazu ist eine, der Zweckbestimmung dienende Nutzung wie Büro,- Personal-, Lagerräume, Betriebswohnung, Nebenanlagen, Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung zulässig.

Im Vorhabengebiet 2 wird an die vormalige Nutzung angeknüpft – Nutzung des Areals als Ferienpark – es sind Ferienhäuser und -wohnungen und der Zweckbestimmung dienende Gebäuden, Nebenanlagen und Ausstattung zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung kollidiert nicht mit angrenzenden bauplanungsrechtlichen Flächennutzungen.

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 0,4 festgelegt, um die Baudichte und Versiegelung auf dem gesamten Gelände zu begrenzen.

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO): Grundlage für die Ermittlung ist jeweils die als Sondergebiet ausgewiesene orange Fläche in der Planzeichnung. Damit wird ebenso die Baudichte und Versiegelung auf dem gesamten Gelände begrenzt.

Für die geplante Nutzung, mit einem geringen Gebäudebestand und einem hohen Anteil Grün- und Freiflächen, ist diese Grundflächenzahl auskömmlich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Vorhabengebiet 1 auf III und im Vorhabengebiet 2 auf II festgesetzt.

5.1.3 Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild und die besondere topografische Lage werden für die beiden Vorhabengebiete gesonderte Gebäudehöhen festgelegt.

Im Vorhabengebiet 1 wird eine Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt, gemessen von einem Bezugspunkt, welcher in der Planzeichnung ersichtlich ist. Diese Höhe orientiert sich am Bestandsgebäude Finkenbaude und lässt Spielraum für Dachaufbauten. Die zulässige Höhe liegt unter der Höhe des Finkenberges, so dass das Orts- und Landschaftsbild gewahrt werden kann.

Im Vorhabengebiet 2 wird die Höhe der Gebäude über die Geschossigkeit generiert und eine Festsetzung für die Firsthöhen der höchstgelegenen Häuser.

Diese dürfen den in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt um 1 m überschreiten.

Die Gebäude werden in die Hanglage eingebettet und können so den Finkenberg nicht dominieren.

In Kombination mit einer gezielten Begrünung kann auch hier das Orts- und Landschaftsbild gewahrt werden.

Die Überschreitung des festgelegten Höchstmaßes der Gebäudehöhe um 1,0 m für Nebenanlagen, z.B. für Sonnenkollektoren und für Schornsteine, ist zulässig. Diese Festsetzung beeinflusst das Gesamtbild unwesentlich.

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. Des Weiteren werden Baufenster festgelegt, um eine Durchgrünung des Areals zu ermöglichen.

5.1.5 Stellplätze und Garagen/Carports

Hinsichtlich des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes und der stadtbildprägenden Funktion des Finkenberges, sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Stellflächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, im Vorhabengebiet 1.

Im Vorhabengebiet 2 sind daher Stellflächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.1.6 Werbeanlagen / Nebenanlagen / Anlagen zur Ver- und Entsorgung / Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Zur effektiven Nutzung der Flächen des Sondergebietes und hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Freizeit- und Erholungsbetriebes sind Werbeanlagen, Nebenanlagen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind daher als Haupt- und Nebenanlage grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zum Erhalt von wertvollen Biotopflächen und Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sind davon ausgeschlossen: Kompensationsflächen und festgesetzte Baumstandorte, Gehölz- und Waldflächen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung auf den nicht bebaubaren Flächen vor. Die Waldflächen, welche zugunsten der geplanten Nutzung und Bebauung nicht umgewandelt werden müssen, sind zu erhalten. Somit gliedert sich das Sondergebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein.

5.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, unter Beachtung der speziellen Nutzungen. .

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.

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

Alle Eingriffe in die Schutzgüter, welche die Realisierung des Vorhabens nach sich zieht, sind zu kompensieren.

Dazu werden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden, aber auch externe Maßnahme herangezogen.

5.2.2 Flächenversiegelung / Niederschlagswasser

Um der Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken, soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den eigenen Grundstücksflächen genutzt werden und/oder, über die belebte Bodenzone versickert werden bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden. Vorausgesetzt die vorhandenen Untergrundverhältnisse und die Geländetopografie lassen dies zu und die Funktionalität und Stabilität der Flächen wird nicht einschränkt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird im ENTWURF zum B-Plan dargestellt, mittels Vorhaben- und Erschließungsplan und in der zukünftigen Begründung detaillierter beschrieben.

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).

Im Zuge der Erarbeitung des ENTWURFS zum B-Plan erfolgt eine Waldumwandlung für Flächen im nördlichen, westlichen und südwestlichen Plangebiet, um den notwendigen 30 m Abstand zwischen den vorhandenen Waldflächen und Gebäuden/Baugrenze, gewährleisten zu können.

Nach Ansicht der Unteren Forstfachbehörde, ist im Bereich der Finkenbergbaude, keine Waldumwandlung im 30 m Radius notwendig, bei Nachnutzung der Baude mit Nutzung Gastronomie/Beherbergung, wie vormals.

Die Zustimmung zu dieser Vorgehensweise ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu klären.

5.2.4 Belange der Forstbehörde

Zur Herstellung des Einverständnisses mit der Unteren Forstbehörde, Vorbereitung des Antrags auf Waldumwandlung erfolgte, im Vorfeld der Planung, ein Vor-Orttermin mit Vertretern der Unteren Forstbehörde, der Stadt Sebnitz und dem Planungsbüro.

Dabei wurden Hinweise und Forderungen zum Vorhaben und weiteren Vorgehen vermittelt, u.a.:

- der Antrag auf Waldumwandlung kann nur im Zusammenhang mit B-Plan / Bauleitplanverfahren eingereicht werden
- das Kompensationsverhältnis wird mindestens 1:1 in der Fläche betragen
- je nach Waldfunktion wird um 0,2 der Fläche erhöht
- wir haben hier bis zu 4 Waldfunktionen, dadurch ist eine Kompensation von 1:1,8 bis 1:2 denkbar

Hinweis auf Waldumwandlung auf über 1 ha Fläche:

- Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ist für diesen Fall eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung zu erbringen
- Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit – 1 ha bis weniger als 5 ha Wald => s = standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 2.

Die notwendigen Unterlagen werden im Zuge des ENTWURFS zum B-Plan erarbeitet.

5.2.5 Naturschutz- und Artenschutzrechtliche Belange

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

Zur Herstellung des Einvernehmens mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte ebenso, im Vorfeld der Planung, ein Vor-Orttermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt Sebnitz und dem Planungsbüro.

Für die Waldumwandlung an sich wären aus Naturschutzsicht vor Umsetzung des Vorhabens folgende Schritte notwendig:

- eine Biotoperfassung der Waldflächen
- eine Eingriffsbewertung nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003
- eine artenschutzfachliche Kontrolle der zu fällenden Bestände
- eine Bauzeitenregelung und eine Ökologische Baubegleitung.

Des Weiteren werden im Zuge des ENTWURFS zum B-Plan der Umweltbericht, der Textteil zur Grünordnung und der Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept / Brandschutz

5.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird, wie bislang, über die bestehende Anbindung des Finkenbergwegs erschlossen. Ein weiterführender Weg über den Baudenweg ist geplant sowie eine private Verkehrsfläche mit Parkplatzflächen zur inneren Erschließung.

Die Erschließungsplanung im Detail wird Bestandteil des Entwurfs zum Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Entwurf einen Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.

Dazu sind im Vorfeld u.a. umfangreiche Recherchen, Abstimmungen zwischen dem Tiefbauamt und Liegenschaftsverwaltung der Stadt Sebnitz und dem Investor sowie den Planern notwendig.

Die nachfolgenden Hinweise des Tiefbauamtes der Stadt sind dabei zu beachten:

So ist bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung des B-Plan Gebietes die aktuelle straßenrechtliche Widmung und bauliche Situation der beiden betroffenen öffentlichen Zuwegungen zu beachten und zu betrachten.

Die Ortsstraße Finkenbergweg ist sehr schmal und für Begegnungsverkehr eher ungeeignet. Der öffentliche Feld- und Waldweg Baudenweg ist derzeit unbefestigt und nicht befahrbar. Die sich anschließende Ortsstraße Baudenweg ist wie der Finkenbergweg sehr schmal und für Begegnungsverkehr ungeeignet.

Bauliche Eingriffe zur Verbesserung der verkehrstechnischen Situation und die Schaffung von Ausweichstellen, sind zu betrachten.

Im Entwurf sollte eine Alternative Erschließung, evtl. über die Ortsstraße Heinestraße mitbetrachtet werden.

5.3.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser und Telekom) ist aus der vormaligen Nutzung der Finkenbergaude vorhanden. Dies ist entsprechend der geplanten Nutzung auszubauen/zu erweitern.

Die Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Ver- und Entsorgungsunternehmen, werden dazu im Zuge des B-Planverfahren beteiligt.

5.3.3 Brandschutz

Die Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz werden durch den Bauherrn konkretisiert und Bestandteil des ENTWURFS zum B-Plan.

Die Anfahrt für Löschwasserfahrzeuge ist gegeben, ebenso sind Aufstellflächen im Sondergebiet vorhanden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Wiederbelebung einer touristischen Einrichtung, der Finlenbergaude
- Ausbau von touristischen Angeboten in der Stadt Sebnitz
- Einpassung des Vorhabens und der baulichen Anlagen / der Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde

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.

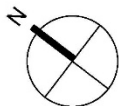
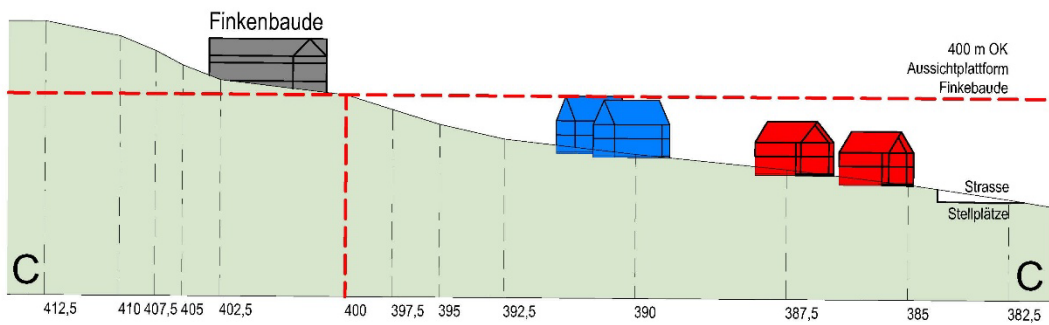
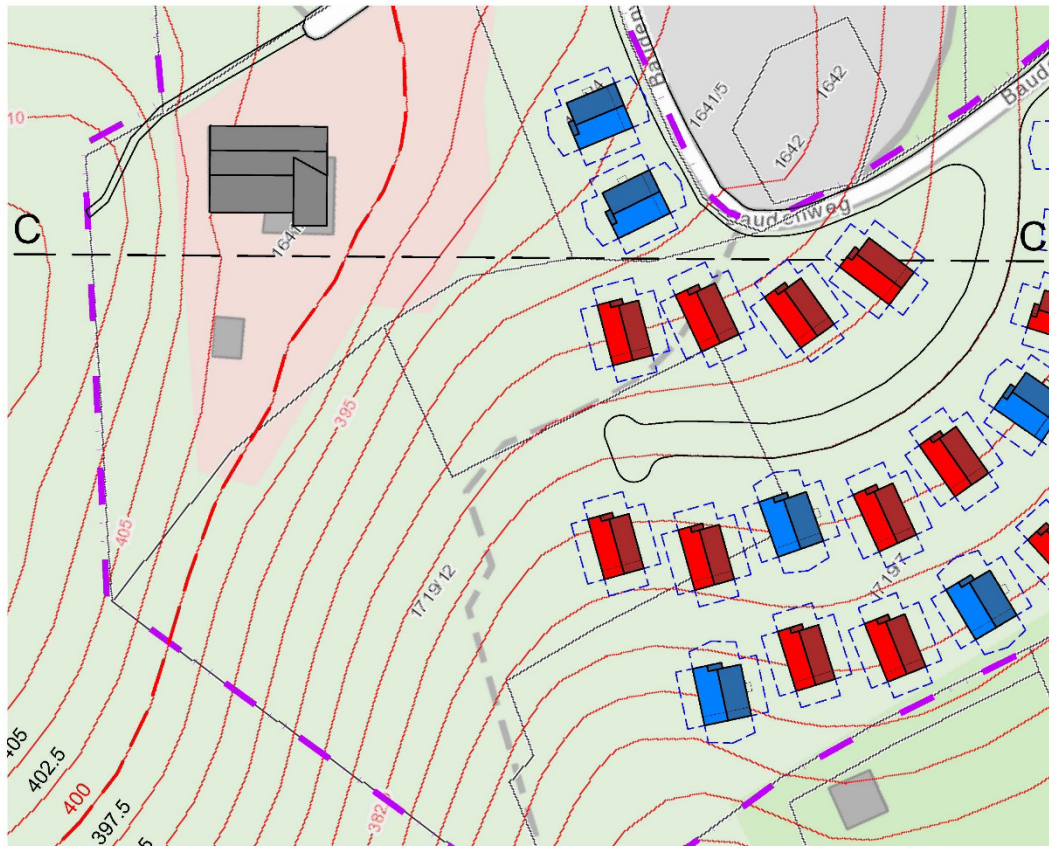
Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Hinsichtlich der Beanspruchung von Waldflächen und daran angrenzenden Nutzungen, ist das SächsWaldG zu beachten.

7 Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung sowie die gesamte Erschließung trägt der Bauherr des Sondergebietes Tourismus „Ferienhaussiedlung an der Finkenbaude“.

Anlage:



Schlesische Straße 28/30 · 10997 Berlin Tel: +49 (0)30 347 937 0 Mail: info@staehr-partner.com				stæhr+partner architekten mbB		
PROJEKT: FERIEHÄUSER SEBNITZ Falkenbergweg/ Baudenweg					PROJEKT-NR.: 24021	
PLANINHALT: Lageplanausschnitt und Geländeschnitt C-C					MASSSTAB: 1:1000	
	GEZEICHNET	REVISION	GEPRÜFT	DATEI:	PLAN-NR.:	REV.
DATUM	09.02.2026					
NAME	TAP					

VORABZUG