

GEMEINDE GOHRISCH



Bebauungsplan ‚Bergblick Gohrisch‘

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 22.11.2018

mit redaktionellen Änderungen vom 02.12.2019

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Tel 0351 317 93 41 Fax 0351 317 93 43
E-Mail mail@hamann-krah.de Internet www.hamann-krah.de

INHALT**TEIL I - BEGRÜNDUNG**

1	Vorbemerkung	4
1.1	Allgemeines.....	4
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.3	Planungsziele.....	4
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.1.1	Landesentwicklungsplanung	4
2.1.2	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplanung.....	5
3	Rechtslage / Planverfahren	5
4	Plangebiet	6
4.1	Plangeltungsbereich.....	6
4.2	Topographie und Beschaffenheit des Plangebiets	6
4.3	Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	6
5	Städtebauliches Konzept	7
6	Umweltbelange	7
6.1	Grünordnung / Wald / Artenschutz.....	7
6.2	Lärmschutz.....	7
6.3	Baugrund.....	8
7	Erschliessung	8
7.1	Verkehrerschließung	8
7.2	Stadttechnische Erschließung	9
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
8.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	12
8.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
8.6	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)	12
8.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
8.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
8.9	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	14
8.10	Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	14
8.11	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	15
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)	15
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	15
9.2	Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	16
10	Nachrichtliche Übernahmen	16
11	Hinweise der Fachplanungen	17

12	Flächenbilanz	17
13	Quellen / Gutachten	18

TEIL II - UMWELTBERICHT

1 VORBEMERKUNG

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gohrisch liegt auf einer Hochebene links der Elbe in der Nationalparkregion Sächsische Schweiz, etwa 30 km südöstlich der Landeshauptstadt Dresden, im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Seit dem 01. Januar 2000 ist die Gemeinde Gohrisch Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Königstein / Sächsische Schweiz. Zur Gemeinde Gohrisch gehören die Ortsteile Cunnersdorf, Kleinhennersdorf, Kurort Gohrisch und Papstdorf. Sie zählt rund 1.985 Einwohner¹ (Stand: 31.12.2015).

Der Ortsteil Gohrisch erhielt 1936 das Prädikat Kurort.

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Eine ca. 1,3 ha große Brachfläche an der Pfaffendorfer Straße im Westen des Ortsteils Gohrisch soll für eine hochwertige Bebauung mit Ferienhäusern und Wohnhäusern entwickelt werden. Die beiden seit mehr als 25 Jahren leer stehenden denkmalgeschützten Gebäude sollen saniert und in die Anlage integriert werden. Für die Entwicklung des Grundstücks ist aufgrund der Größe der Fläche und der Lage im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planungsziele

Angestrebt werden unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB folgende Planungsziele:

- Entwicklung einer Ferien- / Wohnanlage unter Integration des denkmalgeschützten Gebäudebestandes
- Einfügung in die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung
- Sicherung der Verkehrserschließung
- Sicherung der Ver- und Entsorgung
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, insbesondere der Waldflächen und notwendiger Abstandsflächen sowie des Artenschutzes

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013² liegt die Gemeinde Gohrisch im ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Pirna, das nächstgelegene Oberzentrum ist Dresden.

Weiterhin liegt die Gemeinde Gohrisch in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf als grenznahes Gebiet. Sie grenzt an einen Raum mit einem sehr hohen Landschaftsschutzgebietsanteil (über 70 %).

Gemäß Grundsatz (G) 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Es sollen darüber hinaus insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die der Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potentiale dienen (G 1.2.3).

Zur Siedlungsentwicklung wird unter anderem ausgesagt, dass neue Baugebiete nur in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden sollen (Z 2.2.1.4).

Zu Tourismus und Erholung wird ausgeführt, dass für die Stärkung der Tourismuswirtschaft die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden sollen. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden (G 2.3.3.1). In den Tourismusregionen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln (Z 2.3.3.2).

Ferienhaus- und -wohnanlagen sollen naturverträglich und in Größe, Kapazität und Qualität in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt werden. Außerdem

¹ Statistisches Landesamt Sachsen (2016): Regionaldaten Gemeindestatistik 2016 für Gohrisch

² Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013 (wirksam seit 30.08.2013)

soll die Planung an bebaute Ortslagen angebunden sein (G 2.3.3.5).

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes zu vereinbaren.

2.1.2 Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009³ weist für das Plangebiet folgendes aus:

- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft - unbebaute Fläche des Plangebietes sowie die unbebaute Umgebung (die Ortslage Gohrisch ist vollständig von dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft umgeben)
- Vorbehaltsgebiet Waldschutz - ragt im östlichen (bewaldeten) Bereich in das Plangebiet
- Frischluftentstehungsgebiet (siedlungsnah Waldflächen) - im Norden angrenzender Wald und der östliche (bewaldete) Bereich innerhalb des Plangebietes
- Gebiet mit hohem landschaftsästhetischen Wert
- südlich Vorbehaltsausweisung Landwirtschaft
- Lage im sichtexponierten Elbtalbereich und in einem Gebiet mit herausragenden Sichtbeziehungen von und zu bedeutsamen historischen Kulturdenkmälern in weiträumig sichtexponierter Lage
- Ortsteil Gohrisch als bestehender Kurort und Schwerpunkt Städtetourismus in einem Gebiet mit bereits vorhandenem Tourismus

Ziele sind die Sicherung und Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (Z 7.1.1). Weiterhin sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Gebieten mit hohem landschaftsästhetischem Wert zu erhalten (Z 7.2.1). Vorhandener Tourismus ist nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln (G 11.1.1). Wobei eine Entwicklung verstärkt auf vorhandene brachliegende Tourismusstandorte gelenkt werden soll.

Durch die Planung wird den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung weitgehend entsprochen.

Nach Aussage des Regionalen Planungsverbandes werden im Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans für den Geltungsbereich die genannten Festlegungen grundsätzlich beibehalten. Das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft wird verkleinert als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen und überlagert sich nur noch im östlichen Bereich mit dem geplanten Vorhaben.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein ist seit dem 10.06.2008 wirksam. In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung sieht jedoch ein Sondergebiet ‚Ferienwohnen‘ vor, in dem zu einem untergeordneten Teil auch Dauerwohnen zulässig ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für das Plangebiet erforderlich und soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

3 RECHTSLAGE / PLANVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Gohrisch hat am **08.08.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Bergblick Gohrisch‘ beschlossen.

Aufgrund der Größe und der Lage im Außenbereich erfolgt die Durchführung eines zweistufigen Planverfahrens mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie nach § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) beigefügt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes (Fassung vom 16.10.2017) wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 07.11.2017 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung **vom 07.12.2017 bis einschließlich 09.01.2018**. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.

³ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 (in Kraft seit 19.11.2009)

2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden soweit möglich bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gohrisch hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2018 bis einschließlich 06.08.2018 in der Stadtverwaltung Königstein zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB der Nachbargemeinden sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB. In Auswertung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise war keine erneute Beteiligung erforderlich. Nach Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses am 04.12.2018 wurde der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Von der Genehmigungsbehörde wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht nur in der Stadtverwaltung Königstein, sondern auch in der Gemeindeverwaltung Gohrisch stattfinden muss. Zur Heilung dieses Verfahrensfehlers ist daher eine Wiederholung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowohl in Königstein als auch in Gohrisch erforderlich. Der Entwurf in der Fassung vom 22.11.2018 mit den als Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit erforderlichen redaktionellen Änderungen vom 02.12.2019 (ergänzende Bemaßung der Baufelder und Höhenbezugspunkt je Baufeld) wird daher erneut ausgelegt.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Plan erneut zur Genehmigung eingereicht. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

4 PLANGEBIET

4.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns Gohrisch an der Pfaffendorfer Straße (Kreisstraße K 8743).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 264/9 der Gemarkung Gohrisch,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 264/10 der Gemarkung Gohrisch,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 323 (Pfaffendorfer Straße) der Gemarkung Gohrisch.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 264/2 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 264/9 der Gemarkung Gohrisch und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

4.2 Topographie und Beschaffenheit des Plangebiets

Der Geltungsbereich weist ein von Südost nach Nordwest ansteigendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 15 m. Die Geländehöhe des Plangebiets liegt zwischen 309 m und 326 m ü. NHN.

Die Fläche stellt sich im mittleren Teil als ruderalisierte Wiese dar. Im westlichen Teil ist leerstehende Bausubstanz vorhandene, die durch große Rhododendron eingegrünt ist. Im östlichen Teil handelt es sich um einen jungen Kiefernforst.

4.3 Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen

Bei den beiden Bestandsgebäuden innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um ein ehemaliges Ferienhaus ‚Haus Bergblick‘ sowie ein Nebengebäude. Beide Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz und stehen seit mehr als 25 Jahren leer. Die umgebenden Flächen lassen eine frühere parkähnliche Gestaltung erkennen. Das Plangebiet gehört nach Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde darüber hinaus zu einem attraktiven gründerzeitlichen Villengebiet an der Pfaffendorfer Straße bzw. am Heideweg, welches sich am Waldsaum des Heideberges, mit selbigem als natürlicher Kulisse, entwickelt hat. Der Villenbestand, weitgehend denkmalgeschützt, ist von baugeschichtlicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung und erlebbares Zeugnis der historischen Entwicklung des Tourismus in der Sächsischen Schweiz als auch in Gohrisch selbst. Das Plangebiet ist sowohl als Auftakt aus Richtung Pfaffendorf als auch als attraktive Abrundung des Ortsrandes (zum Pfaffenstein hin) erlebbar und wird den bekannten Kurort in der Sächsischen Schweiz maßgeblich mitprägen.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine gemeinnützige Einrichtung der evangelischen Kirche sowie zwei weitere denkmalgeschützte Ferienanlagen - das Parkhotel Margaretenhof und die Appartement-Villa Gohrisch. Die südliche und westliche Umgebung ist gekennzeichnet durch lockere kleinteilige Wohnbebauung, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern.

Teilflächen im Osten des Plangebietes sind als Wald eingestuft. Auch im Norden grenzt das Plangebiet an Wald gemäß § 2 SächsWaldG.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Ergänzung der denkmalgeschützten Gebäude durch etwa acht Ferienhäuser vor. Die Neubauten werden mit der Giebelseite zur Pfaffendorfer Straße hin angeordnet, so dass Sichtbeziehungen zum Wald bestehen bleiben.

Die maximal zweigeschossigen Gebäude sind ortstypisch mit Satteldächern und einem langgestreckten Grundriss vorgesehen. In der Gebäudehöhe bleiben sie unterhalb der Höhen des denkmalgeschützten Hauptgebäudes und ordnen sich damit in den denkmalgeschützten ortstypischen Villenbestand (siehe Kapitel 4.3) ein.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen von der Pfaffendorfer Straße ausgehenden privaten Erschließungsstraße, der in einem Wendeplatz endet. Damit wird eine Erhaltung des vorhandenen Geländesprungs an der Straße, der teilweise mit einer Sandsteinmauer befestigt ist, und eine attraktive ruhige Ansicht von der Straße ermöglicht. Lediglich das historische Hauptgebäude kann über die vorhandene Zufahrt vom westlich verlaufenden Alten Schulweg angebunden werden.

Die erhaltenswerte Einzelbäume im Plangebiet werden weitgehend erhalten und integriert. Ergänzend werden Baumpflanzungen entlang der Pfaffendorfer Straße sowie auf den Grundstücken vorgesehen. Zur Gestaltung des Waldrandes erfolgen flächenhafte Pflanzungen von geeigneten Sträuchern.

6 UMWELTBELANGE

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dieser als Teil II beigefügt.

6.1 Grünordnung / Wald / Artenschutz

Neben dem Umweltbericht wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft mit den gegenwärtigen Zustand des Plangebietes vergleicht, bewertet und daraus erforderliche Maßnahmen ableitet. Im Plangebiet werden Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs festgesetzt. Im Ergebnis der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibt durch die Planung jedoch ein Kompensationsdefizit, so dass externe Maßnahmen erforderlich werden. Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird eine externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Diese ist unter Kapitel 8.10 der Begründung beschrieben. Die Lagepläne sind Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Hinsichtlich der bestehenden Waldeigenschaft von Teilflächen des Plangebietes und an das Plangebiet angrenzenden Flächen, der Waldabstände sowie des geplanten Waldumwandlungsverfahrens wird auf das Kapitel 10 Nachrichtliche Übernahmen verwiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag⁴ erarbeitet, um die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt und in Kapitel 8.6 beschrieben. Für weiterführende Erläuterungen wird auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

6.2 Lärmschutz

Das Plangebiet wird nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde aufgrund der zulässigen Nutzungen schalltechnisch so eingestuft, dass es einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Damit passt es sich der umliegenden Nutzung an.

⁴ Schulz UmweltPlanung (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan ‚Bergblick Gohrisch‘

6.3 Baugrund

Für das Plangebiet erfolgte eine Baugrunduntersuchung⁵ erarbeitet, in der auch die Versickerungsverhältnisse betrachtet wurden.

Für eine Versickerung bestehen unter anderem folgende Anforderungen:

- Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Bodenzone von $k_f = 1 \cdot 10^{-6} - 1 \cdot 10^{-3}$ m/s.
- Mächtigkeit des Sickerraumes > 1 m.

Im Ergebnis ist der mürbe bis zersetzte Sandstein (Schicht 4) für Versickerungszwecke geeignet. Der Sandstein steht laut Gutachten ab einer Tiefe von 0,6 m bis 1,0 m unter der Geländeoberfläche an (siehe Anlage 4 Blatt 1 zur Baugrunduntersuchung).

Der Bemessungs- k_f -Wert für den am Standort vorgefundenen mürben bis zersetzten Sandstein (Schicht 4) liegt bei $2 \cdot 10^{-6}$ m/s und damit im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich. Es kann weiterhin von einer Sickerraummächtigkeit von mehr als 1 m ausgegangen werden. Für die Versickerung von Regenwasser eignen sich somit Versickerungsmulden, die direkt unter der Lehmschicht im Sandsteinersatz und im mürben Sandstein (Schicht 4) einbinden.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wies in der Beteiligung im Planverfahren darauf hin, dass der Nachweis zur Eignung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswässern trotz textlicher Ausführungen im Bericht zu vorangegangenen Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 2017 in jedem Fall durch aktuelle Vor-Ort-Versuche und Berechnungen jeweils für jede Einzelversickerung ortskonkret zu erbringen ist.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Pfaffendorfer Straße, die als Kreisstraße K 8743 klassifiziert ist. Über die Pfaffendorfer Straße ist der östlich gelegene Ortskern Gohrisch in ca. 1 km Entfernung erreichbar. Die Stadt Königstein ist in ca. 3,5 km Entfernung erreichbar. In Königstein besteht Anschluss an die Bundesstraße B 172 mit Anbindung zum Mittelzentrum Pirna (13 km) sowie nach Tschechien.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über eine von der Pfaffendorfer Straße abgehende private Erschließungsstraße mit Wendepplatz vorgesehen. Für die Erschließungsfläche wird eine Breite von 6 m gesichert, um eine Befahrung für Müll- und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen. Zum Nachweis der erforderlichen rechtlich gesicherten Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baulasteintragung und eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch erforderlich.

Die Anbindung an die K 8743 muss aus verkehrsrechtlichen Gründen baulich so erfolgen, dass keine zusätzliche vorfahrtsregelnde Beschilderung erforderlich ist. Das heißt, die Anbindung / Aufweitung muss in Trapezform (nicht ausgerundet) erfolgen. Zwischen der K 8743 und der privaten Erschließungsstraße ist ein Rund bzw. Tiefbord mit 3 cm Bordanschlag einzubauen. Weiterhin muss sichergestellt sein, dass kein Oberflächenwasser von den privaten Flächen auf die Kreisstraße entwässert.

Die freizuhaltenden Sichtdreiecke an den Einmündungen auf die öffentliche Kreisstraße und die Straße Alter Schulweg sind in der Planzeichnung als Hinweis enthalten. Hier sind die Regelungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten.

Das historische Hauptgebäude kann über die vorhandene Zufahrt vom westlich verlaufenden Alten Schulweg angebunden werden. Der Alte Schulweg ist öffentlich (als Ortsstraße) gewidmet. Straßenbaulastträger ist die Gemeinde. Der Weg verfügt derzeit nicht über ein eigenes Flurstück, sondern ist Teil des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstückes 264/9.

Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass ein eventuell in Zukunft geplanter regelgerechter Ausbau der Kreisstraße eine Verbreiterung zur Folge hätte (6,00 m Fahrbahn zuzüglich beidseitig 0,50 m Sicherheitsraum). Konkrete Straßenplanungen liegen noch nicht vor. Die Baum- und Heckenpflanzungen werden daher von der Straße abgerückt. Für einen Gehweganbau sieht die Gemeinde Gohrisch derzeit keinen Bedarf, da eine Fortführung nicht gesichert werden kann.

⁵ IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2017): Standorterschließung des Flurstücks 264/2, Pfaffendorfer Straße in 01824 Gohrisch; Baugrunduntersuchung für B-Plan; Hauptuntersuchung für geotechnische Kategorie 2 Gem. DIN 4020; Projekt-Nr.: IFG-163-08-17

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des Verkehrsverbunds Oberelbe GmbH durch Regionalbushaltestellen in einer Entfernung von ca. 850 m westlich und 1.100m östlich des Plangebietes angeschlossen. Hier bestehen über die Buslinie 244a Verbindungen nach Bad Schandau sowie Königstein. In Bad Schandau und Königstein besteht weiterführend ein Anschluss an das S-Bahn-, Regionalbahn- und Fernbahnnetz mit Verbindungen nach Dresden und Prag.

Fußgänger und Radfahrer

In der Umgebung des Plangebietes verlaufen keine separat ausgebauten Rad- oder Fußwege. Es gibt im und um den Kurort Gohrisch ein gut markiertes Wanderwegenetz. Der Alte Schulweg ist Bestandteil des Wanderwegenetzes, unter anderem des Malerweges und des Rundweges Gohrisch.

Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen. Stellplätze innerhalb des Straßenraumes sind nicht vorgesehen.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Für das Grundstück Pfaffendorfer Straße 96 steht ein Trinkwasseranschluss zur Verfügung. Weitere Anschlüsse können nach Aussage des zuständigen Versorgungsträgers Wasserbehandlung Sächsische Schweiz GmbH (WASS) bei Bedarf zu Lasten des Grundstückseigentümers hergestellt werden. Innerhalb der Pfaffendorfer Straße liegt eine Trinkwasserleitung mit Unterflurhydrant.

Löschwasserbereitstellung

Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwasserleitungsnetz mit 48 m³/h über 2 Stunden gedeckt werden. Für Löschwasserzwecke stehen Unterflurhydranten Pfaffendorfer Straße 79 / Alter Schulweg und Pfaffendorfer Straße 95c / Königsweg zur Verfügung.

Schmutzwasser

Ein Schmutzwasserhausanschluss für die Bestandsbebauung ist vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Schmutzwasserkanal in der Pfaffendorfer Straße erfolgen, der nach Nordosten entwässert.

Die Entwässerung ist im Trennsystem zu planen.

Regenwasser

Ein Regenwasseranschluss ist nicht vorhanden. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch Rückhaltung und Versickerung zu verbringen. Dies gilt auch für die Erschließungsflächen, für die eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt ist. Oberflächenwasser darf von dieser nicht auf die öffentlichen Straßen gelangen.

Eine Baugrunduntersuchung⁶ hat den Nachweis erbracht, dass eine Versickerung im Plangebiet möglich ist (siehe Kapitel 6.3). Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wies in der Beteiligung im Planverfahren darauf hin, dass der Nachweis zur Eignung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswässern trotz textlicher Ausführungen im Bericht zu vorangegangenen Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 2017 in jedem Fall durch aktuelle Vor-Ort-Versuche und Berechnungen jeweils für jede Einzelversickerung ortskonkret zu erbringen ist.

Die Versickerung bedarf gemäß ErlFreihVO keiner Erlaubnis, wenn das Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht, das Grundstück nicht gewerblich genutzt und das Dach nicht kupfer-, zink-, oder bleigedeckt wird.

Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über das Leitungsnetz der ENSO Netz GmbH sichergestellt werden. Im Süden des Plangebietes verläuft parallel zur Pfaffendorfer Straße eine Niederspannungsfreileitung. Diese ist einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Von der dargestellten Freileitung ist ein waagerechter Mindestabstand vom äußeren Leiterseil

⁶ IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2017): Standorterschließung des Flurstücks 264/2, Pfaffendorfer Straße in 01824 Gohrisch; Baugrunduntersuchung für B-Plan; Hauptuntersuchung für geotechnische Kategorie 2 Gem. DIN 4020; Projekt-Nr.: IFG-163-08-17

von 2,5 m zu geplanten Bauobjekten einzuhalten. Bei Aufgrabungen in der Nähe der Freileitungsstützpunkte ist deren Standsicherheit zu gewährleisten. Die Durchfahrts Höhen entsprechend den DIN-Vorschriften sind einzuhalten.

Gasversorgung

Eine Erschließung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. In der Pfaffendorfer Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe der Plangebietsgrenze eine Niederdruckgasversorgungsanlage der ENSO Netz GmbH. In der Nähe von Versorgungsanlagen darf nur von Hand gearbeitet werden.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, eine Telekommunikationslinie befindet sich in der Pfaffendorfer Straße. Ein Anschluss ist möglich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann durch Bereitstellung an der öffentlichen Pfaffendorfer Straße oder innerhalb des Plangebietes erfolgen. Für eine Bereitstellung an der Pfaffendorfer Straße wäre ein geeigneter Standort auszuweisen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist aufgrund ihrer Dimensionierung grundsätzlich für eine Befahrung mit Sammelfahrzeugen geeignet. Derzeit ist es vorgesehen, die Erschließungsfläche auch hinsichtlich der Traglast so auszubauen, dass die Abfallentsorgung direkt an den Grundstücken stattfinden kann. In dem Fall wäre für diese Fläche die Eintragung eines Fahrrechtes zugunsten der Abfallwirtschaft als Dienstbarkeit im Grundbuch vorzunehmen. Die aktuellen Anforderungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft ‚Oberes Elbtal‘ hinsichtlich der Größe der Stellfläche für Abfallsammelbehälter etc. sind zu beachten.

8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Sonstiges Sondergebiet ‚Ferienwohnen‘ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Nach dieser Vorschrift sind Gebiete für den Fremdenverkehr festsetzbar, die eine Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits aufweisen. Durch die Novellierung der BauNVO wird explizit eine Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen durch den Gesetzgeber ermöglicht, um sogenannten ‚Rolladensiedlungen‘ entgegenzuwirken

Um zu vermeiden, dass hier ein Wohngebiet entsteht, wird der zulässige Anteil des Dauerwohnens auf 40 % der Gebäude begrenzt. Damit unterscheidet sich das Plangebiet auch von anderen Wohngebieten innerhalb der Gemeinde.

Die nähere Umgebung ist durch eine Mischung aus Ferienwohnen und Dauerwohnen geprägt, somit fügt sich die geplante Nutzung ein.

Zur Definition von ‚Ferienwohnen‘ - im Unterschied zu Wochenendhäusern ist ein wechselnder Personenkreis das Merkmal von Ferienwohnungen /-häusern.

Da differenzierte Festsetzungen getroffen werden, wird das Plangebiet in zwei Teilgebiete gegliedert:

- Sondergebiet SO 1 zwischen der Erschließungsstraße und dem Wald, in dem auch die Bestandsgebäude liegen, und
- Sondergebiet SO 2 zwischen der Erschließungsstraße und der Pfaffendorfer Straße.

Nach § 13a BauNVO entsprechen Ferienwohnungen ‚nicht störenden Gewerbebetrieben‘; eine Festsetzung als Mischgebiet ist hier jedoch nicht möglich, da als überwiegende Nutzung Ferienwohnungen / -häuser geplant sind und in dem Fall die erforderliche Mischung zu gleichen Teilen mit Wohnen nicht mehr gegeben wäre.

Die zulässigen Nutzungen werden in der Festsetzung definiert.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 ‚Ferienwohnen‘ sind entsprechend der Planungsziele als Hauptnutzung Ferienwohnen und Fremdenbeherbergung einschließlich der erforderlichen Verwaltung sowie Spielanlagen und Dauerwohnen zulässig. Ergänzend sind folgende Nutzungen zulässig: das Wohnen nicht störende Schank- und Speisewirtschaften, Läden, Büros und Räume für freie Berufe und das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe sowie erforderliche Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze. Dadurch wird bei Bedarf eine gewisse Mischung der Nutzung ermöglicht, die jedoch die Hauptnutzung Ferien- bzw. Dauerwohnen nicht stören.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 ‚Ferienwohnen‘ sind ausschließlich Ferienwohnen, Dauerwohnen und die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätze zulässig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein / Sächsische Schweiz ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Zulässige Grundflächenzahl

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht neben den Bestandsgebäuden die Errichtung von zwei ergänzenden Gebäuden sowie von Nebenanlagen und Stellplätzen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, um die hier geplante Neubebauung einschließlich Carports etc. zu ermöglichen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um einen geringen Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Ferienwohnanlage zu sichern.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse setzt den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern.

Weiterhin werden die zulässigen Gebäudehöhen begrenzt. Im Sondergebiet SO 1 werden die Trauf- und Firsthöhen aufgrund der Denkmaleigenschaft entsprechend des Bestandes begrenzt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen der ergänzenden Neubebauung bleiben unterhalb der Höhen des denkmalgeschützten Hauptgebäudes. Dies gilt auch für die Bebauung im Sondergebiet SO 2.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgelegt. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird in Bezug zum natürlichen Gelände gesetzt und darf maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände innerhalb des jeweiligen Baufeldes liegen. Die jeweils maßgebende gemittelte Geländehöhe wird in den Baufeldern angegeben. Die denkmalgeschützte Bausubstanz ist von dieser Festlegung ausgenommen.

Definiert wird die Traufhöhe (TH) als Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante der Dachhaut.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der zeichnerischen Festsetzung der Baufelder in Kombination mit der Ausrichtung der Längsachse der Gebäude werden der Umgebung angepasste Kubaturen gesichert.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Die Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, ist hier nicht erforderlich. Um- oder Anbauten der denkmalgeschützten Gebäude sind nur in Abstimmung mit der Denkmalpflege zulässig.

Die Baufelder wurden einzeln für jedes Gebäude festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Figur zu sichern. Mit der Festsetzung der Baufelder soll insbesondere die Stellung der baulichen Anlagen bestimmt werden, die eine räumliche Wirkung entfalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen um bis zu 3 m ist zulässig. Eine Begrenzung auf eine oder zwei Gebäudeseite erfolgt dabei nicht, so dass eine Überschreitung theoretisch an allen Seiten möglich wäre. Maßgebend ist die Einhaltung der GRZ.

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur und zum Ausschluss von Mehrfamilienhäusern wird im Sondergebiet SO 2 die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Im Sondergebiet SO 1 sind mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigungen

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wasserdurchlässig herzustellen ist. Auch die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den einzelnen Grundstücken ist mit versickerungsfähigem Material herzustellen. Dies ist zum Beispiel möglich durch die Verwendung von wassergebundener Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster. Bei Pflaster wird der Mindestwert für einen versickerungswirksamen Fugenanteil auf 20 % festgesetzt. Die Anschlussbereiche an die öffentlichen Straßen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da hier zur Vermeidung von Verschmutzungen zwingend eine gebundene Bauweise erforderlich ist.

Niederschlagswasser

Es ist festgesetzt, dass das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten, zu nutzen oder über die belebte Bodenschicht zu versickern ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist über ein Baugrundgutachten nachgewiesen⁷ (siehe Kapitel 6.3). Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wies in der Beteiligung im Planverfahren darauf hin, dass der Nachweis zur Eignung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswässern trotz textlicher Ausführungen im Bericht zu vorangegangenen Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 2017 in jedem Fall durch aktuelle Vor-Ort-Versuche und Berechnungen jeweils für jede Einzelversickerung ortskonkret zu erbringen ist.

Dachbegrünung

Zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers wird als weitere Maßnahme eine extensive Dachbegrünung für die Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports etc. festgesetzt.

8.6 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag⁸ erarbeitet, um die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Soweit erforderlich sind die daraus resultierenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und nachfolgend beschrieben. Für weiterführende Erläuterungen wird auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Vermeidungsmaßnahme M 1 - Baufeldfreimachung

Bei der Baufeldfreimachung bzw. bei baulichen Eingriffen in Gebäude, die Strukturen aufweisen, welche als Tageschlafplätze (Sommerquartiere) von Fledermäusen bzw. Niststätten der Vögel genutzt werden können, ist § 39 BNatSchG zu beachten.

Es ist verboten, Bäume und Gehölze während der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Auch außerhalb dieses Zeitraumes sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit einem Fledermausspezialisten zu begleiten und zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Einzeltiere zu bergen.

Vermeidungsmaßnahme M 2 - Ökologische Baubegleitung bei Abriss und Sanierung

Für Abrissarbeiten ist zwingend eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Unmittelbar vor dem Baubeginn ist durch die ökologische Baubetreuung mittels einer Detektor-

⁷ IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2017): Standorterschließung des Flurstücks 264/2, Pfaffendorfer Straße in 01824 Gohrisch; Baugrunduntersuchung für B-Plan; Hauptuntersuchung für geotechnische Kategorie 2 Gem. DIN 4020; Projekt-Nr.: IFG-163-08-17

⁸ Schulz UmweltPlanung (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan ‚Bergblick Gohrisch‘

und Quartierkontrolle (Nachsuche aller bisher aufgefundenen potenziellen Quartiere) die Erfassung von Fledermausquartieren zu aktualisieren und gegebenenfalls mittels gezielter Vergrämungsmaßnahmen (Einsatz von Folien bzw. Lichtquellen nach Ausflug in den Abendstunden) eine Gefahrenabwendung für einfliegende Einzeltiere sicherzustellen.

Beim Auftreten von Fledermäusen im Bereich der Baustelle sind die Bauarbeiten zu unterbrechen; zur Bergung der Tiere ist die ökologische Baubegleitung zu informieren.

Im Zeitraum April bis Juli ist kurzfristig vor dem tatsächlichen Beginn der Abrissarbeiten eine Nachkontrolle auf einfliegende Vogelarten (hier insbesondere Hausrotschwanz) und im Zeitraum April bis Oktober eine Kontrolle auf einfliegende Fledermäuse durchzuführen. Erfasste Nistversuche bzw. Tagesquartiernutzungen sind in geeigneter Weise durch Vergrämungs- und Verschlussmaßnahmen auszuschließen.

Kompensationsmaßnahme M 3 - Fassadenquartiere für Fledermäuse

Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartierverlust durch 3 Ersatzspaltenquartiere an den Fassaden zu ersetzen.

Die Ersatzquartiere sind an einem der Gebäude mit Aktivitätsnachweis einzurichten und bis spätestens zum Beginn der nächsten Aktivitätsphase fertigzustellen. Eine ökologische Baubegleitung muss dabei sicherstellen, dass die eingerichteten Quartiere fledermausgerecht sind. Diese Standorte sind so zu wählen, dass keine signifikanten Beeinträchtigungen an den Kästen eintreten (Lärm, Licht). Die Fassadenquartiere sind dabei entweder als Unterputzversion (a - Fledermausspaltenquartier Typ 1 WI der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte) in die Südost-, Süd- oder Südwestseiten der Fassaden geeigneter Gebäude zu integrieren bzw. als Aufputzversion (b - Fledermausspaltenquartier Typ 1 WQ der Firma

Schwegler oder vergleichbare Produkte) möglichst an einer geschützten Stelle, z. B. unter dem Dachüberstand, zu positionieren. Fassadenquartiere müssen mindestens 4 m über dem Erdboden angebracht werden (Anflug).

Kompensationsmaßnahme M 4 - Ganzjahresquartier für Fledermäuse im Dachstuhl

Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartierverlust zusätzlich durch ein Dachbodenquartier in einem Spitzboden zu ersetzen.

Im Dachstuhl eines der bestehenden Gebäude ist nach der Sanierung der Dachhaut und des Tragwerkes ein ca. 3 m langer Abschnitt des Dachstuhls im Spitzboden als Fledermausquartier zu ertüchtigen. Als Zugang sind Dachfensterblenden oder zu integrierende Lüftungssteine als Fledermausstein mit Übergangsstück vorzusehen.

Kompensationsmaßnahme M 5 - Ersatzquartiere für Halbhöhlenbrüter

Bei Eingriffen in den Bestand bzw. die Struktur des Anbaus am nördlichen denkmalgeschützten Gebäude sind mindestens zwei Ersatznistplätze für Halbhöhlenbrüter an dem verbleibenden Gebäudebestand anzulegen.

Rechtzeitig vor dem Eingriff, vordringlich bis zum Beginn der nächsten Brutperiode heimischer Singvögel, sind Halbhöhlenbrüterkästen (Naturschutzprodukte der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte) an geschützten Mauer- oder Fassadenbereichen (unterhalb von Dachkästen, Mauervorsprüngen u. ä.) aufzuhängen. Die Ausrichtung der Einfluglöcher muss nach Ost über Süd bis West erfolgen.

Überwachung / Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden als Träger der Planungshoheit für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, verantwortlich. Dies beinhaltet auch die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen und die Artenschutzmaßnahmen. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die Dokumentation des Monitorings zu den Fledermausquartieren ist entsprechend der noch abzustimmenden Zeiträume (z. B. nach einem, drei und fünf Jahren) der Unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

Bezüglich des Monitorings ist ein textlicher Hinweis auf dem Rechtsplan enthalten.

8.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die vorgesehene private Erschließungsstraße wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt und sichert die Erschließung der einzelnen Grundstücke. Die Belastung ist zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungs- und Einsatzdienste festgesetzt. Zum Nachweis der erforderlichen rechtlich gesicherten Zufahrt zu einer be-

fahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche sind Grunddienstbarkeiten und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch einzutragen.

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

Die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen sind dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan⁹ entnommen. Dieser sieht Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung und Eingrünung des Plangebietes vor.

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Zur Schaffung eines naturgemäßen Übergangs zwischen der Bebauung und der angrenzenden Waldfläche ist hier die flächendeckende Pflanzung von standortgerechten Sträuchern festgesetzt (P 1). Hier ist langfristig durch eine gärtnerische bzw. parkartige Bewirtschaftung zu verhindern, dass durch Sukzession über Naturverjüngung von Baumarten Wald auf Gebäudeabstandsflächen entsteht (siehe § 25 Abs. 3 SächsWaldG). Die Waldentstehung auf den Gebäudeabstandsflächen wäre rechtswidrig.

Entlang der Pfaffendorfer Straße ist im Bereich des Geländesprungs zur Eingrünung des Plangebietes die Pflanzung einer Hecke festgesetzt (P 2). Um eine eventuell in Zukunft geplante Verbreiterung der Pfaffendorfer Straße zu ermöglichen, ist die Hecke etwas vom Straßenflurstück zurückgesetzt.

Pflanzung von Einzelbäumen

Zum Ausgleich für den Verlust von Gehölzen und zur Fassung des Straßenraumes ist entlang der Pfaffendorfer Straße im Bereich der geplanten Neubebauung die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Auch die Baumpflanzung ist von der Pfaffendorfer Straße zurückgesetzt, um eine spätere Verbreiterung der Pfaffendorfer Straße zu ermöglichen.

Anpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, das heißt außerhalb der Baufelder, ist die Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies dient der Durchgrünung des Plangebietes und trägt zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft bei.

Umsetzung

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Im Falle des Abgangs sind sie in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen, um die angestrebte Wirkung dauerhaft zu erreichen.

8.9 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nahezu alle vorhandenen standortgerechten größeren Gehölze sollen nach der grünordnerischen Bestandsaufnahme erhalten werden. Diese sind im Konzept berücksichtigt und in der Planzeichnung als zu erhaltende Einzelgehölze (u.a. Stieleiche, Bergulme, Winterlinde, Rotbuche) festgesetzt. Weiterhin sind die flächenhaft dargestellten großen Rhododendren aufgrund ihrer prägenden Wirkung dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind diese durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

8.10 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die mit der Planrealisierung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher wird der Planung eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Ökokontomaßnahme zugeordnet. Diese betrifft einen Teil der Maßnahme ‚Birkwitzer Wiese‘ in Pirna, Gemarkung Birkwitz mit einer Aufwertung in Höhe von 38.327 Wertpunkten gemäß ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘. Dies erfolgt über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme ‚Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese‘, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3-364.411.1-12-002/3).

Der für diese Maßnahme erforderliche Vertrag, der die Umsetzung im Einzelnen regelt, wurde zwischen dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen und dem Ausgleichspflichtigen (den Eigentümern der Flächen im Plangebiet) am 18.06.2018 abgeschlossen und am

⁹ Schulz UmweltPlanung (2018): Grünordnungsplan, Bebauungsplan ‚Bergblick Gohrisch‘

15.11.2018 erweitert. Der unterschriebene Vertrag liegt der Gemeinde Gohrisch und der Unteren Naturschutzbehörde vor.

8.11 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Demnach sind Bau- oder Sanierungsmaßnahmen erst zulässig, wenn relevante Gebäudeteile von einem Sachverständigen auf das Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- oder Fledermausarten kontrolliert wurden und bei Befunden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen wurden.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 89 ABS. 2 SÄCHSBO)

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass die neu zu errichtende Bebauung im Plangebiet ‚als geregelte Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur wahrnehmbar ist, sich von dieser nicht mehr als zwingend erforderlich absetzt und damit über die durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen an ein "normales" neu erschlossenes Wohngebiet anderswo hinausgeht‘. Mit den getroffenen Festsetzungen soll maßvoll an die am Standort vorkommenden tradierten Bauformen angeknüpft werden.

Gebäudekubatur

Mit der Festsetzung des Verhältnisses von Gebäudeschmal- zu Gebäudelängsseite von mindestens 1: 1,4 für die in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzten Einzelhäuser wird auf eine der historischen Bebauungsstruktur angepasste Gestaltung hingewirkt.

Dachgestaltung

Für das gesamte Plangebiet werden als Dachform Satteldächer für die Hauptgebäude festgesetzt, da dies die vorherrschende Dachform in der Umgebung ist. Eine Mischung unterschiedlicher Dachformen wird dadurch vermieden.

Für Anbauten und andere untergeordnete Gebäudeteile sind abweichend Flachdächer, für Nebenanlagen, Garagen und Carports auch abweichende Dachformen zulässig.

Es wird nur eine moderate Ausbildung von Dachüberständen zugelassen (max. 20 cm an den Ortsgängen und max. 40 cm an den Traufen), um die Kontraste zu den historisch knappen Ausbildungen der näheren Umgebung gering zu halten.

Eine Einschränkung der Dachneigung erfolgt nicht, da der Spielraum bereits über Trauf- und Firsthöhen begrenzt ist.

Die Dachdeckung kann in Rottönen oder in Anthrazit mit unterschiedlichen Materialien erfolgen, die jedoch eine feste Bedachung auch aus Brandschutzgründen sichern. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

Das Anbringen von technischen Aufbauten zur Gewinnung von Sonnenenergie bzw. –wärme ist ausdrücklich zulässig.

Fassadengestaltung

Im Plangebiet wird für die Fassadengestaltung eine Auswahl an ortstypischen und zeitgemäßen Materialien vorgegeben, die auch kombiniert werden können. Block- oder Blockbohlenbauweise ist nicht zulässig, da diese Bauform ortsfremd ist.

Die Farbigkeit der Fassaden wird auf natürliche und gebrochene Farbtöne beschränkt, wie sie am Ort vorkommen, damit werden stark herausgehobene Neubaufarbkontraste zur vorhandenen historischen Bebauung vermieden. Zur Konkretisierung erfolgt eine Begrenzung auf Farben, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:

- Buntanteil von maximal 10 % und
- Schwarzanteil von mindestens 10 % und maximal 90 %

Einschränkungen zur Fensteranordnung erfolgen nicht, die Abstimmung mit dem Denkmalschutz ist aufgrund des Umgebungsschutzes in jedem Fall notwendig.

Werbeanlagen

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes am Waldrand werden einschränkende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von je 2 m² zulässig.

9.2 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Im Sinne eines durchgängigen Erscheinungsbildes sind Einfriedungen straßenbegleitend zur Pfaffendorfer Straße im gesamten Planungsgebiet nur als Holzzäune mit senkrechter, offener Lattung mit Steinsäulen, als Mauern mit Steinversatz oder als Laubgehölzhecken zulässig. Metalltore mit senkrechten Stäben sind ebenfalls zulässig.

Im übrigen Gebiet sind als Einfriedungen nur Laubgehölzhecken zulässig, um die Wahrnehmung des Gebietes als eine Gestaltungseinheit zu gewährleisten.

Die Höhe der Einfriedungen ist im gesamten Plangebiet auf 1,60 m begrenzt, um Blickbeziehungen zu erhalten. Im Bereich des als Hinweis in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecks an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Pfaffendorfer Straße ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt.

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 12 SächsDSchG)

Im Plangebiet befinden sich nach § 2 SächsDSchG geschützte Kulturdenkmale (ehemaliges Ferienheim ‚Haus Bergblick‘ mit Nebengebäude). Maßnahmen, welche die Kulturdenkmale betreffen - sowohl unmittelbar als auch in der Umgebung - bedürfen einer entsprechenden Genehmigung. Darauf wird nachrichtlich im Textteil des Rechtsplans hingewiesen.

Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 SächsWaldG)

Waldabstand

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Waldfläche gemäß § 2 Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG). Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein. Der Waldabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Der im Norden des Plangebietes nachrichtlich dargestellte verringerte Waldabstand (27 m) wurde nach forstgutachterlicher Prüfung vom 18.05.2017 durch die untere Forstbehörde als Ausnahme gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG festgelegt.

Waldumwandlung

Teilflächen des Plangebietes mit einem Umfang von ca. 1.260 m² des Flurstücks 264/9 der Gemarkung Gohrisch sind als Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG festgestellt. Gemäß § 8 SächsWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde auf Dauer in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Ein Antrag auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald nach § 9 SächsWaldG wurde von der Gemeinde Gohrisch im August 2017 gestellt.

Nach Aussage der unteren Forstbehörde ist erst mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Nutzungsartenänderung vorliegen und sofern dies zutrifft, eine Umwandlungserklärung zu erteilen. Wenn die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden kann, dann kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SächsWaldG).

Die Waldumwandlungserklärung gegenüber dem Planungsträger (Gemeinde Gohrisch) ersetzt nicht die Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Waldumwandlung kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nur versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrages auf Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Die Erteilung der Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG erfolgt zweckmäßigerweise nach abschließender Entscheidung über die nach Auslegung und Abwägung vorgebrachten Anregungen.

Weil das Waldumwandlungsverfahren gemäß § 9 SächsWaldG im Zusammenhang mit dem Bauleitplan steht, wird der bereits vorab und separat gestellte Antrag vom 21.08.2017 als Anlage dem Bebauungsplan (dem Umweltbericht) beigelegt.

Ersatzaufforstung

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer dauerhaften Waldumwandlung für die Schutz und Erholungsfunktionen des Waldes soll in der Nähe als Ersatz eine Neuaufforstung innerhalb einer Frist vorgenommen werden. Im Antrag auf Waldumwandlung vom 21.08.2017 wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Territorium des Forstbezirkes Neustadt (Staatsbetrieb Sachsenforst) vorgeschlagen. Der angebotenen Ersatzaufforstung im Forstbezirk Neustadt wird aus forstrechtlicher Sicht mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Aufforstungsfläche vergrößert wird. Es ist zu berücksichtigen, dass der umzuwandelnde Wald neben der Nutzfunktion eine weitere Schutz- und Erholungsfunktionen erfüllt:

Besondere Erholungsfunktion (Intensitätsstufe II):

Für diese Waldfunktion erhöht sich die Ersatzaufforstungsfläche um das 0,2-fache, so dass die 1,2-fache Umwandlungsfläche als Ersatzaufforstungsfläche zu erbringen ist ($1.260 \text{ m}^2 \times 1,2 = 1.512 \text{ m}^2$). Die Ersatzaufforstung soll vor dem Vollzug der Waldumwandlung vertraglich gebunden werden, was durch Vorlage eines unterzeichneten Vertrages und spätestens mit dem Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG gegenüber der Forstbehörde nachzuweisen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Waldumwandlungen zwischen der Forstbehörde und der Naturschutzbehörde das Einvernehmen bei einer Entscheidung herbeizuführen ist (§ 8 SächsWaldG in Verbindung mit §§ 9, 12, 46 und 47 SächsNatSchG). Die Belange des Naturschutzes werden dann als Auflagen und / oder Bedingungen 1 : 1 in den Waldumwandlungsbescheid eingearbeitet.

11 HINWEISE DER FACHPLANUNGEN

Auf dem Rechtsplan werden Hinweise zur Information der Eigentümer bzw. Bauherren gegeben, die Artenschutz, Archäologie, Bodenschutz, Altlasten, Radonschutz, Bohrergebnismittelpflicht sowie freizuhaltende Sichtdreiecke betreffen.

Weitere Hinweise der Fachplanungen:

ÖPNV

Sollten im Zuge der Durchführung von Bau- und / oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden, auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515-4403 oder per E-Mail an verkehrsweisen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

12 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 13.170 m²	(100 %)
davon:		
Sonstiges Sondergebiet	ca. 11.300 m²	(86 %)
- davon Sonstiges Sondergebiet SO 1	ca. 6.570 m ²	
(davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche)	(ca. 1.050 m ²)	
- davon Sonstiges Sondergebiet SO 2	ca. 4.730 m ²	
Grünflächen, privat	ca. 1.870 m²	(14 %)

13 QUELLEN / GUTACHTEN

- IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2017): Standorterschließung des Flurstücks 264/2, Pfaffendorfer Straße in 01824 Gohrisch; Baugrunduntersuchung für B-Plan; Hauptuntersuchung für geotechnische Kategorie 2 Gem. DIN 4020; Projekt-Nr.: IFG-163-08-17
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist
- Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen - LEP 2013 (wirksam seit 30.08.2013):
- Schulz UmweltPlanung (2018): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Bergblick Gohrisch‘
- Schulz UmweltPlanung (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan ‚Bergblick Gohrisch‘
- Statistisches Landesamt Sachsen (2016): Regionaldaten Gemeindestatistik 2016 für Gohrisch