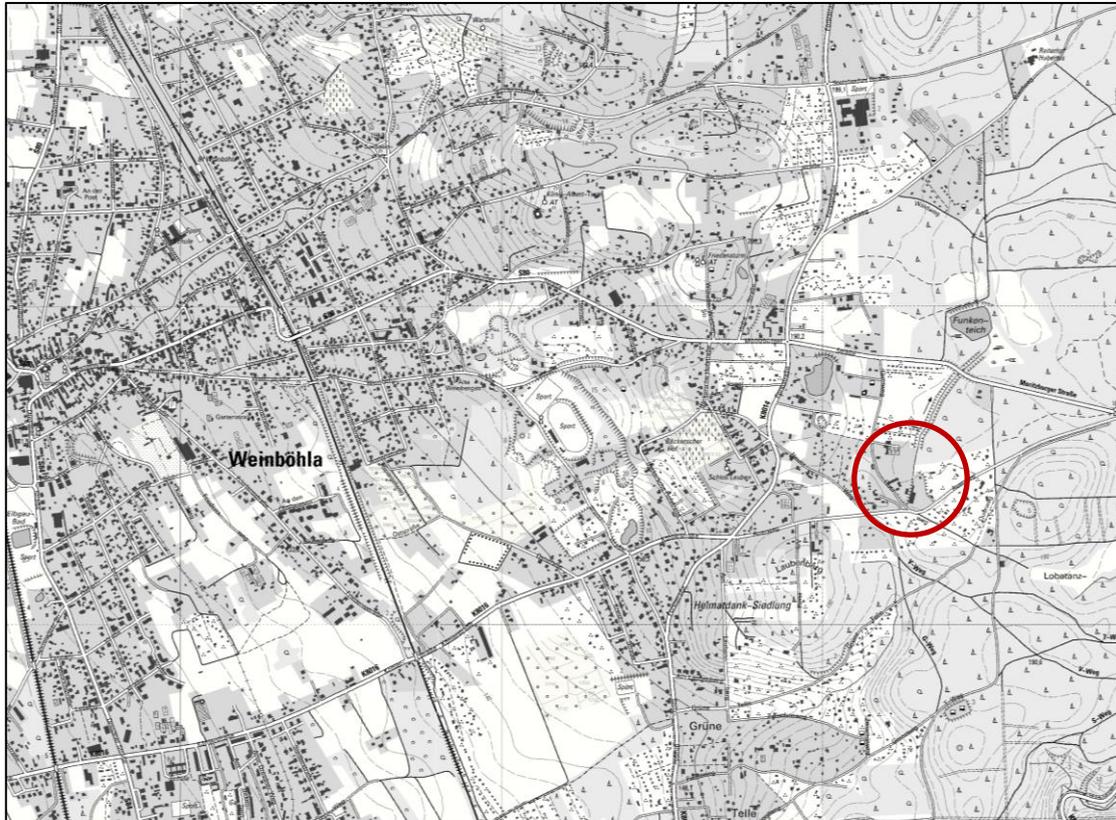


GEMEINDE WEINBÖHLA



Bebauungsplan „Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden - Querweg 13“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Fassung 25.11.2015



Bebauungsplan „Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen
und Asylbegehrenden - Querweg 13“

Fassung:

Vorentwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Weinböhlen
vertreten durch Bürgermeister Herrn Siegfried Zenker

Bauamt
Rathausplatz 2
01689 Weinböhlen

Auftragnehmer:

Planungsbüro Uta Schneider
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Marko Bendel

Dresden, den 25.11.2015



Inhalt

Teil I – Begründung

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	4
1.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	4
2	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie rechtslage	4
2.1	Planungsanlass	4
2.2	Planungserfordernis	5
2.3	Planungsziele	5
2.4	Rechtslage / Verfahren	5
3	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
3.1	Landesplanung und Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	6
3.4	Gewässerschutz	6
3.5	Waldabstand	7
4	Umweltbelange	7
5	Grünordnung	7
6	Erschliessung	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Stadttechnische Erschließung	8
7	Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen	9
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
7.1.4	Grünordnerische Festsetzungen	10
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
8	Hinweise der Fachplanungen	11
9	Flächenbilanz	11

Teil II – Umweltbericht



Teil I – Begründung

1 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Weinböhla. Der Bereich ist durch zahlreiche Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebiete mit vereinzelter Wohnbebauung geprägt. Die Entfernung zum Ortskern der Gemeinde beträgt etwa 3,0 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden – Querweg 13“ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch ein privates Grundstück mit Wohnbebauung
- im Osten durch angrenzende Kleingartengrundstücke
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Auerstraße sowie
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Querweges

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3447/1 der Gemarkung Weinböhla und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

1.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit das Hauptgebäude des Asylbewerberheimes mit ca. 130 Plätzen sowie mehrere Gebäude, welche auf dem gesamten Gelände verteilt sind. Im südlichen Teil des Plangebietes besteht von der Straße Auerweg aus die Hauptzuwegung zum Gelände.

Die Gebäude entlang des Querwegs sind Teile eines ehemaligen Ferienlagers welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht genutzt werden. Auch hier besteht eine Zufahrt über den Querweg zum Gelände. Daran angrenzend, zwischen dem Hauptgebäude und den Gebäuden des ehemaligen Ferienlagers, befindet sich ein kleiner Teich.

Weiterhin befindet sich auf dem Gelände insbesondere entlang der westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ein umfangreicher Gehölzbestand. Der nördliche Bereich des Plangebietes stellt sich derzeit als Grünfläche dar.

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der nicht ausgebaute Querweg, welcher als Erschließungsweg für die südlich und nördlich gelegenen Kleingärten sowie Wochenendhausgrundstücke dient.

1.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist weitgehend eben.

Aussagen zu Altlastenverdachtsflächen werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beim Landkreis Meißen, der Unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde, erfragt.

2 PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELSETZUNG DER PLANUNG SOWIE RECHTSLAGE

2.1 Planungsanlass

Die Anzahl der Flüchtlinge und Asylbegehrenden ist in den letzten Monaten in Europa insbesondere aber in Deutschland gestiegen und wird sich nach den aktuellen Prognosen auch zukünftig auf einem sehr hohen Niveau bewegen. Aufgrund dieser Tatsache müssen die Kommunen in Deutschland langfristig Flüchtlingsunterkünfte bereitstellen und entsprechende Maßnahmen vornehmen.

Auch die Gemeinde Weinböhla möchte dieser Verpflichtung nachkommen. Zu diesem Zweck soll das Grundstück des bereits bestehenden Asylbewerberheimes am Querweg 13 weiter genutzt und die dort bestehenden Baulichkeiten mit einem vertretbaren Aufwand reaktiviert bzw. erweitert werden. Derzeit bestehen in dem Asylbewerberheim 130 Plätze für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Die Gemeinde Weinböhla möchte weitere Unterkünfte zur Verfügung stellen und stockt die Anzahl auf insgesamt bis zu 280 Plätze auf.



Gleichzeitig soll mit der Planung der Standort des Asylbewerberheims für diesen Bereich innerhalb des Gemeindegebietes gesichert werden.

2.2 Planungserfordernis

Derzeit wird das Plangebiet im östlichen Teil der Gemeinde Weinböhla als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches vom 20.10.2015 wurden für die Anwendung des § 35 BauGB für Flüchtlingsunterkünfte Sonderregelungen getroffen. Demnach sind durch die Erweiterung des § 246 BauGB Bauvorhaben im Außenbereich, mit einer Befristung bis zum 31.02.2019, auch ohne Bauleitplanverfahren genehmigungsfähig.

Die Gemeinde Weinböhla hat sich dennoch für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens entschieden, um den vorhandenen Standort zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden auch langfristig zu sichern. Weiterhin soll über das transparente Verfahren eine Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sichergestellt werden.

2.3 Planungsziele

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der derzeit bestehenden Flüchtlingsunterkunft und Schaffung von Baurecht für die geplante Erweiterung durch Festsetzung eines Sondergebietes zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden
- Festsetzung einer Kapazitätsgrenze von 280 Betten für Flüchtlinge und Asylbegehrende
- Sicherung der Einfügung in die kleinteilig genutzte Umgebung durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan schafft die grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge und Asylbegehrende bei einer definierten Kapazitätsgrenze.

2.4 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden - Querweg 13“ wurde am 28.10.2015 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla in der öffentlichen Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt.

Nach der Billigung des Vorentwurfes im Gemeinderat soll über den Jahreswechsel 2015/ 2016 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anschließend wird der Entwurf unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise erarbeitet.

Der Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss soll im Frühjahr des Jahres 2016 vom Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla gefasst werden. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie gemäß § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans- als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.



3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit 31.08.2013¹, setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Gemeinde Weinböhla besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion, liegt aber im Nahbereich der Mittelzentren Meißen, Coswig und Radebeul. Des Weiteren gehört die Gemeinde Weinböhla mit den vorher genannten Mittelzentren zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden in ca. 25 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meißen in 8 km Entfernung sowie Coswig und Radebeul in 5 bzw. 10 km Entfernung.

Detaillierte Aussagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden im Landesentwicklungsplan nicht getroffen.

Regionalplanung

Die Gemeinde Weinböhla liegt im Zuständigkeitsbereich des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009² in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2009. Folgende allgemeinen Ziele (Z) und Grundlagen (G) sind im Regionalplan hinsichtlich für die Gemeinde Weinböhla enthalten:

-Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion-

Gemäß Ziffer 3.2 (Z) ist die Gemeinde Weinböhla als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Nach Ziffer 3.6 (Z) sind diese besonderen Gemeindefunktionen in den Gemeinden zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Konkrete Aussagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden im Regionalplan bzw. für das Plangebiet selbst nicht getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla ist das Plangebiet nicht dargestellt, da dieser nur das westliche Gemeindegebiet umfasst.

Die Festsetzung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet zur „Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden - Querweg 13“ ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Demnach entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Da derzeit für das gesamte Gemeindegebiet Weinböhla eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt und die Aufstellung des Bebauungsplanes den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde nicht entgegensteht, wird der Plan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet wird dann im Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

3.3 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne und/ oder sonstige Satzungen.

3.4 Gewässerschutz

Im Norden des Plangebietes verläuft ein namenloser Graben (Gewässer II. Ordnung) mit der Gewässerkennziffer GEWKZ (537318232).

¹ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009; Dresden



Gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG i.V.m. § 38 WHG ist beidseitig ein 10 Meter breiter Gewässer-
randstreifen freizuhalten. Für das Gewässer II. Ordnung ist gemäß § 32 Abs. 1 SächsWG im
vorliegenden Fall die Gemeinde Weinböhlen gewässerunterhaltungspflichtig.

Der Bebauungsplan übernimmt vorstehende Anforderungen nachrichtlich und berücksichtigt
diese auch im Rahmen der getroffenen Festsetzungen.

Weitere Aussagen über den genauen Verlauf des Grabens und gegebenenfalls daraus resultie-
rende Einschränkungen werden zum Entwurf ergänzt.

3.5 Waldabstand

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches grenzt Wald entsprechend § 2 des Sächsischen
Waldgesetzes (SächsWaldG) an. Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG haben bauliche Anlagen mit
Feuerstätten sowie Gebäude zum Wald einen Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4 UMWELTBELANGE

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung
einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Ermittlung des gegebenenfalls erforderlichen
Kompensationsbedarfs der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Das Ergebnis der
Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein eigenständi-
ger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Um-
weltprüfung abgefragt. Im Ergebnis wird der Umweltberichterarbeitet und im weiteren Verfah-
ren, zur Erarbeitung des Entwurfes, als Teil II der Begründung entsprechend beigefügt.

5 GRÜNORDNUNG

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die
Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem derzeitigen Zustand des Plangebietes vergleicht,
bewertet und daraus erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich ableitet. Die Bestandserfassung
und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet bilden die Grundlage für
die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Daraus lassen sich neben grünordnerischen Maß-
nahmen ebenso Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Er-
satz ableiten.

Im weiteren Planverfahren werden die grünordnerischen Ziele aus der Bestandsaufnahme und
-bewertung berücksichtigt. Der Grünordnungsplan wird zum Entwurf ergänzt.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird derzeit über den unmittelbar angrenzenden Auerweg erschlossen. Dieser
bindet östlich in 700 m Entfernung an die Moritzburger Straße, die als Staatsstraße S 80 klassi-
fiziert ist, an. Damit ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz in ausreichendem Ma-
ße gegeben. Südlich in ca. 600 m Entfernung grenzt der Auerweg an die Forststraße sowie an
die Köhlerstraße an, welche beide als Kreisstraßen klassifiziert sind. Von dort aus besteht je-
weils eine gute Anbindung an den Ortskern der Gemeinde.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird durch den dort verlaufenden Querweg begrenzt,
welcher als Schotterweg angelegt ist. Über den Querweg bestehen derzeit zwei Zugänge bzw.
Zufahrten zum Plangebiet.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwal-
tungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) nachzuweisen.



Öffentlicher Personennahverkehr

Im Kreuzungsbereich der Forststraße Ecke Auerweg befindet sich in ca. 500 m Entfernung eine Bushaltestelle, so dass ein Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr gesichert ist.

Fußgänger und Radfahrer

Sowohl entlang der Straße Auerweg als auch am Querweg bestehen keine separaten Fuß- und/oder Radwege.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen bereits bestehenden Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz im Auerweg und wird von dem Eigenbetrieb „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhla“ wahrgenommen.

Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Weinböhla verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung herangezogen werden können.

Es ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h entsprechend den Richtwerten des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zugrunde zu legen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.

Die Bereitstellung des Löschwassers entsprechend den vorstehenden Anforderungen kann voraussichtlich über einen bestehenden Überflurhydranten, welcher sich im Einfahrtsbereich des Plangebietes am Auerweg befindet, erfolgen. Die Zugänglichkeit des Plangebietes ist von dort aus gesichert.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist durch die Anbindung des Plangebietes an den Auerweg sowie teilweise über den Querweg gewährleistet.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über einen bestehenden Kanal im Bereich des Auerwegs gesichert und erfolgt durch den Abwasserzweckverband Gemeinschaftskläranlage Meißen.

Niederschlagswasser

Die Flächenbefestigung auf dem Grundstück soll wasserdurchlässig erfolgen, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

Weitere Aussagen zur Niederschlagsentwässerung hinsichtlich Versickerungs- oder Ableitungsmöglichkeiten werden zum Entwurf getroffen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die ENSO NETZ GmbH sichergestellt und erfolgt über das bereits bestehende Netz im Auerweg.

Telekommunikation

Der Standort ist über das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG hinreichend erschlossen.

Abfallentsorgung

Gemäß § 3 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) obliegt die Entsorgungspflicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern. Für den Gemeinde Weinböhla ist der „Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal“ zuständig. Die Abfallentsorgung des Grundstücks kann über eine Bereitstellung am Auerweg erfolgen.



7 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der bestehenden und auch weiterhin geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden“ festgesetzt.

Die Festsetzung des Sondergebietes ist notwendig, um die besondere Nutzung am Standort zu sichern und zu ermöglichen, da sich diese von den klar definierten Nutzungen der Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Allgemein zulässige Nutzungen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Unterkunftsgebäude für Flüchtlingen und Asylbegehrende mit einer Gesamtkapazität von maximal 280 Betten
- alle für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Gebäude sowie bauliche und sonstige Anlagen

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzung, werden die bestehenden Einrichtungen des Asylbewerberheims an diesem Standort gesichert und die Umsetzung der geplanten Erweiterung vorbereitet.

Andere als die festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Sondergebietes nicht zulässig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in sonstigen Sondergebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Das bedeutet, nach den Regelungen der BauNVO ist es grundsätzlich möglich, ca. 80 % der Grundstücksfläche zu bebauen oder zu versiegeln. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle befestigten Flächen einzubeziehen.

Für die Bauflächen des Sondergebietes „Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und damit geringer als die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig festgesetzt. Damit wird eine Überbauung und Versiegelung in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die dem Freiraum einen hohen Anteil sichert.

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Sondergebietes „Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden“ wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe als Höchstmaß geregelt. Mit der Festsetzung der Höhe als Höchstmaß werden die maximalen Gebäudehöhen beschrieben. Die entsprechenden Baukörper können jedoch in ihrer Höhenentwicklung durchaus unter den festgesetzten Werten zurück bleiben.

Der festgesetzte Wert von maximal 5,00 m für die Gebäudehöhen orientiert sich dabei teilweise an den Kubaturen der im Plangebiet bereits bestehenden Gebäude sowie der Gebäude in unmittelbarer Umgebung. Grundsätzlich soll eine gute Ausnutzung der Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden, um die Erweiterung für zukünftige Anforderungen zu unterstützen. Mit der Begrenzung der zulässigen Höhe auf das Maß der vorhandenen Bebauung wird das Ziel einer angemessenen Einbindung in die Umgebung verfolgt.

Die Gebäudehöhe gilt für die zulässigen Satteldächer als Firsthöhe.



Ausnahme von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe für technische Anlagen und Dachaufbauten ist bis maximal 2 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Flexibilität für die geplante Nutzung ermöglicht wird, ohne die Gebäudekubatur unnötig zu vergrößern.

Weiterhin ist eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhe für die beiden bestehenden Hauptgebäude zulässig, wenn eine Sanierung bzw. ein Umbau der Gebäude erfolgt. Eine Überschreitung ist dann bis zu 4 m zulässig.

Ausnahme von den zulässigen Vollgeschossen

Eine Abweichung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet ist zulässig, wenn die beiden bestehenden Hauptgebäude des Asylbewerberheims sowie des ehemaligen Ferienlagers (die derzeit über zwei Vollgeschosse verfügen) saniert bzw. umgebaut werden müssen. Eine Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist dann um ein zweites Vollgeschoss möglich.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes „Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden“ wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, um für die bestehende und geplante Bebauung die entsprechende Nutzung zu ermöglichen. Entsprechend § 22 Abs. 2 BauGB sind somit Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m mit seitlichem Grenzabstand möglich.

Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die bestehenden Gebäude Längen von ca. 12 m bis 37 m aufweisen und damit von der umgebenden Bebauung Abweichungen aufweisen. Aufgrund der vorhandenen bzw. nach Vorlage des Grünordnungsplanes gegebenenfalls zu ergänzenden Eingrünung kann auch aufgrund etwas größerer Gebäudekubaturen eine Einfügung in die Umgebung angenommen werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung) festgesetzt. Mit der Festsetzung von Baufeldern durch Baugrenzen wird unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) die maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert. Aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 kann dieses Baufeld nicht vollständig durch Gebäude und befestigte Flächen ausgefüllt werden.

Die Abgrenzung des Baufeldes ist dabei so getroffen, dass ausreichende Abstände zu den Plangebietsgrenzen mit 3 m bis 10 m eingehalten werden.

7.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Es ist vorgesehen, zum Entwurf des Bebauungsplanes grünordnerische Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Dafür wird parallel ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem auch die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung zum Vorentwurf berücksichtigt werden. Basierend auf der Bestandsanalyse dienen die dann dargestellten Entwicklungsmaßnahmen der Vermeidung, Minimierung bzw. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden nur wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass an diesem Standort das Entwicklungsziel der Erweiterung des Asylbewerberheims im Focus liegt und weniger die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsziele.

Die zulässige Dachform wird entsprechend des Bestandes auf Sattel- und Flachdächer beschränkt.



Als Einfriedung werden nur Zäune zugelassen, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Des Weiteren sollen die Einfriedungen so beschaffen sein, dass Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien uneingeschränkt passieren können. Massive Einfriedungen aus Beton und Mauern sind damit ausgeschlossen.

8 HINWEISE DER FACHPLANUNGEN

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zur Archäologie, zu Geologischen Verhältnissen, zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht sowie zum Radonschutz gegeben. Mit diesen Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über diese zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

9 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)	Flächengröße in m²	Flächengröße in %
Gesamtes Plangebiet	14.970	100
Sonstiges Sondergebiet	14.970	100



Inhalt

Teil II – Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
 - 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
 - 1.3 Beschreibung der Prüfmethode
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.1.1 Allgemeines
 - 2.1.2 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter
 - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.1.9 Zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen/ Eingriffs- Ausgleichsbilanz
 - 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
 - 2.3.2 Schutzgut Mensch
 - 2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.3.4 Schutzgut Boden
 - 2.3.5 Schutzgut Wasser
 - 2.3.6 Schutzgut Klima
 - 2.3.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 4. Quellennachweis**