



Stadt Herrnhut

Bebauungsplan „Erweiterung des Diakoniewerks in Großhenndorf“

Planfassung: 08.06.2022 (Entwurf)

mit redaktionellen Änderungen vom 07.09.2022



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Begründung Teil I

Inhalt

Begründung zum Bebauungsplan

1	Örtliche Situation	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele	3
2	Ausgangssituation	6
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld	6
2.2	Erschließung.....	7
2.3	Ver- und Entsorgung.....	7
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt.....	9
2.5	Vorbelastungen und Baugrund	10
2.6	Eigentumsverhältnisse.....	11
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.1	Übergeordnete Planungen.....	11
3.2	Verfahren.....	13
3.3	Auswirkungen der Planung	14
4	Planinhalt	15
4.1	Nutzung des Baugrundstücks	15
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.1.3	Bauweise	20
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.3	Verkehrstechnische Erschließung.....	21
4.4	Ver- und Entsorgung.....	22
4.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	24
4.6	Sonstige planungsrelevante Hinweise	25
4.6.1	Hinweise des Gesundheitsamtes.....	25
4.6.2	Hinweise durch Beauftragte für Belange von Menschen mit Behinderungen	25
4.6.3	Hinweise der Oberen Flurbereinigungsbehörde.....	26
4.6.4	Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft.....	26
4.6.5	Hinweise des Umweltamtes – Belange Wasser	26
5	Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	28

1 Örtliche Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Großhennersdorf. Als ehemaliges Waldhufendorf streckt es sich am Erlichbach entlang. Im Jahr 2011 wurde Großhennersdorf und seine bisherigen Ortsteile Neundorf a. d. Eigen, Schönbrunn, Heuscheune und Euldorf in die Stadt Herrnhut eingegliedert.

Die Umgebung von Großhennersdorf ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Ort selbst und in der Umgebung befinden sich mehrere Teiche und kleinere Fließgewässer.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,58 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Großhennersdorf: 648/3, 2060/1 und teilweise die Flurstücke 1796/5 und 2137/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 647 mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 648/1, 649/1 und 294/4 mit Wohnbebauung
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 655/2, 2137/4, 2053/3 und das Flurstück 2059/3, auf welchen sich Grünland befindet. Die Nutzungen der anderen Flurstücke obliegen der Diakoniewerk Oberlausitz gGmbH (Diakoniewerk), gewerblichen Nutzungen sowie Verkehrsanlagen und eine Kleingartensiedlung.
- und im Osten durch das Flurstück 2063, auf welchem sich Grünland befindet. Östlich an diese Flächen schließt sich ein Flurstück mit Wohnbebauung an und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den „Heuscheuner Weg“ sowie den „Hofeweg“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich anhand der Flurstücksgrenzen der Flurstücke, auf denen die Zielstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden soll.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus dem Ziel der nachhaltigen städtebauliche Entwicklung in Großhennersdorf insbesondere in Bezug auf eine angestrebte langfristigen Sicherung des Standortes des im Gemeindegebiet ansässigen Diakoniewerkes. Durch die Planung soll der Standort der bestehenden Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) planungsrechtlich gesichert, die Möglichkeit der Erweiterung geschaffen und den sozialen sowie wirtschaftlichen Anforderungen entsprochen werden.

Die Werkstatt für behinderte Menschen des Diakoniewerkes, welche im westlichen Teil des Plangebietes liegt (SO1a), wurde Ende der 1990iger Jahre errichtet (Baugenehmigung nach § 33 BauGB 29.04.1998). Für das Gebiet wurde in den 1990iger Jahren ein Bauleitfahren einschließlich der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 durchgeführt, welches jedoch vor Erlangung der Rechtskräftigkeit des B-Planes eingestellt wurde. Aufgrund der neuen Planungsabsichten ergibt sich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bauleitplan aufzustellen.

Es wird angestrebt, für Menschen mit Behinderungen moderne und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Arbeits- und Wohnangebote zu schaffen und dafür geeignete Flächen auszuweisen. Die vorhandenen Arbeitsstätten sollen erhalten werden und bei Bedarf erweiterungsfähig sein. Die Wohngebäude sollen sich in erreichbarer Nähe vorhandener Gebäude des Diakoniewerkes befinden, um kurze Wege zu Arbeitsstätten zu gewährleisten. Zugleich soll den Schutzansprüchen einer Wohnbebauung entsprochen werden. Eine Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur wird angestrebt.

Den Zielen der Errichtung von Einrichtungen für die berufliche und soziale Rehabilitation von Menschen mit Behinderung bzw. Menschen mit sonstigem Hilfebedarf sowie dem Erhalt bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen.

Es ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen geplant. Das Sondergebiet wird entsprechend der zulässigen Nutzungen in Teilgebiete gliedert.

Der bereits vorhandene Gebäudekomplex der Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) in SO1a soll durch Ausweisung des SO1c erweitert werden können. Die damit entstehende Gesamtfläche der WfbM (SO1a und SO1c) entspricht der Ausweisung des damaligen B-Planes der 1990iger Jahre. Es wurde jedoch damals nur der Gebäudekomplex des nun als SO1a ausgewiesenen Bereiches errichtet. Die Ausweisungen der Grün- und Verkehrsflächen entsprechen ebenfalls den Darstellungen des B-Planes der 1990iger Jahre. Der damals erstellte Grünordnungsplan enthielt die Kompensation des gesamten geplanten Gebäudekomplexes. Der GOP wurde vollumfänglich umgesetzt. Der Erhalt der Grünflächen wird in vorliegender Planung durch Gebote der Pflanzbindung gesichert.

Im vorliegenden Geltungsbereich des B-Planes ist geplant, dass im Osten des Gebietes ergänzend zur Werkstatt das Teil-Sondergebiet SO1b hinzukommt. In diesem werden Gebäude für Menschen mit Behinderung bzw. Menschen mit sonstigem Hilfebedarf errichtet. Diese dienen zu Wohnzwecken. Des Weiteren wird ein Funktionsgebäude errichtet, welches sowohl einen Wohnbereich mit Aufenthaltsräumen als auch die für die Betreuung flankierende Dienste wie Kriseninterventionszimmer, Pflegebad, Mitarbeiterbereich und ähnliches bietet.

Die Kompensation des Eingriffs dieses Teilgebietes erfolgt durch die Festsetzung entsprechender Pflanzgebote. Es entsteht ein Gebiet mit hohem Grünanteil und entspricht damit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch die neuen Gebäude im SO 1b sollen die bisherigen Nutzungen des unweit entfernt liegenden Ewald-Meltzer-Heimes (EMH) in Zugehörigkeit zum Katharinenhof ersetzt werden. Das EMH besteht aus einem vor 1900 erbauten alten Bauerngut, bestehend aus Scheune, Stallgebäude und einem Stammhaus. Dazu wurden 1987 zwei zweigeschossige Wohngebäude in einer einfachen Bauweise in Betrieb genommen. Diesen bieten bis zu 65 Bewohnern Wohnraum. Diese Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Des Weiteren entsprechen sie nicht mehr den Anforderungen eines modernen Wohnheimes lt. Bundesteilhabegesetz bzw. Heimmindestbauverordnung. Die Flurbreiten lassen keine Nutzung für Rollstuhlfahrer zu bzw. für Menschen, die auf Hilfsmittel angewiesen sind. Immer mehr der Bewohner haben aber diese Bedarfe an Hilfsmitteln (z. B. Rollatoren). Aus diesen Gründen besteht der dringende Bedarf, dass Ersatzneubauten errichtet werden. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist dies jedoch nicht im Gelände des Vierseitenhofes möglich, weshalb das Flurstück 2060/1 genutzt werden soll, welches sich in der unmittelbaren Nähe der WfbM befindet (westlicher Teil des Plangebietes). Die Ersatzneubauten sollen sich durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise und einen hohem Anteil an Grünflächen gut in die ländliche Lage einpassen.

Aus heutiger Sicht gibt es noch keine konkreten Pläne wie das Gelände des heutigen Ewald-Meltzer-Heimes (EMH) nach Inbetriebnahme des Ersatzneubaus nachgenutzt werden soll bzw. kann. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten: 1. Ein Verkauf des Gesamtareals und 2. die weitere Nutzung durch das Diakoniewerk Oberlausitz. Die Aussichten für das Areal einen Käufer zu finden, werden als gering eingeschätzt (Denkmalschutz, hohe Investitionskosten, ländlicher Raum). Die weitere Nutzung der Gebäude und Flächen durch das Diakoniewerk wird wesentlich von dem Vorhandensein von Fördermöglichkeiten für die Sanierung des Vierseitenhofes abhängig sein. Der Gebäudekomplex des Vierseitenhofes steht unter Denkmalschutz und darf nach Auskunft der örtlichen Denkmalschutzbehörde nicht abgerissen werden. Die Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken von Menschen mit Behinderungen scheidet aufgrund der nicht vorhandenen Barrierefreiheit aus. Denkbar ist die Teilnutzung einzelner Gebäudeteile für tagesstrukturierende Angebote bzw. Angebote der Freizeitgestaltung (z. B. Angebote mit Tieren) oder aber als allgemeine Lagerflächen. Denkbar ist auch die beiden zweigeschossigen Wohnhäuser in einfacher Bauweise abzureißen und das Areal zu renaturieren bzw. als Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.

Trotz der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehenden Nachnutzung des EMH kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung von einer erkennbaren Konzeption getragen ist und zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes dient. Es erfolgt eine Sicherung des Standortes des Diakoniewerkes unter modernen Anforderungen.

2 Ausgangssituation

2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am nordöstliche Ortsrand von Großhennersdorf, welcher sowohl durch gewerbliche Nutzungen, einige Wohnbebauungen und ländliche Strukturen geprägt ist. Der westliche Teil des Plangebietes entspricht den bereits genutzten Flächen für die Werkstätten und bindet unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsstrukturen an. Der östliche Teil, welche für die Neubauten mit Wohnnutzung und Fachleistungsflächen dienen soll, wird durch die Straße „Heuscheuner Weg“ und das Flurstück 2059/3 räumlich von den Werkstätten im westlichen Plangebiet getrennt und geht in den ländlichen Bereich über, in dem sich jedoch ebenfalls eine Wohnbebauung befindet. Im Westen ist der Bereich durch die Verkehrswege ebenfalls direkt an die Ortschaft angebunden.

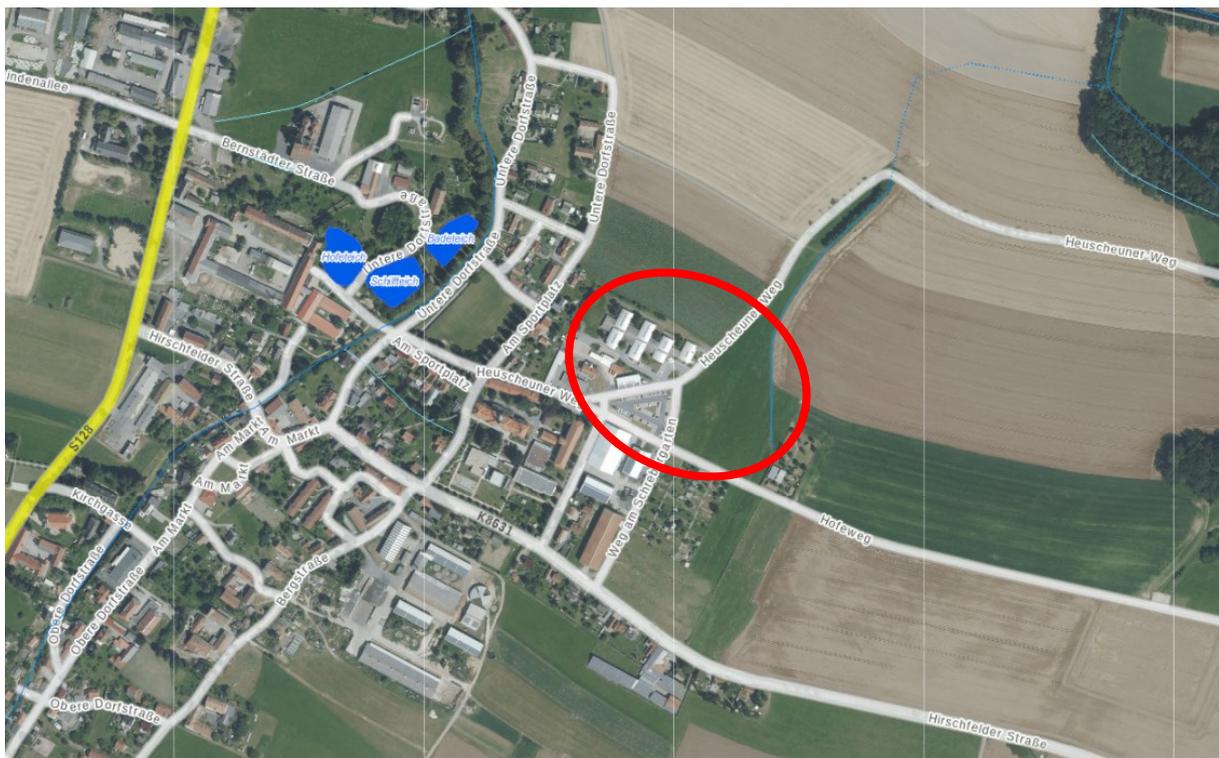


Abb. 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearb. IBOS)

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über mehrere öffentliche Straßen erschlossen. Das westliche Plangebiet ist über die Straße „Heuscheuner Weg“ erschlossen. Das östliche Plangebiet ist ebenfalls über den „Heuscheuner Weg“ sowie über die Straßen „Weg am Schrebergarten“ und „Hofeweg“ erschlossen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des westlichen B-Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzung vollständig gesichert.

Es liegen in diesem Gebiet grundstückseigene Leitungen für Schmutz- und Trinkwasser vor, welche im Süden des Plangebietes an das öffentliche Netz anschließen.

Des Weiteren liegen Anschlüsse für Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung) vor, welche mit Quellgebietswasser aus Richtung „Hofeweg“ versorgt werden. Auch im östlichen Plangebiet befindet sich bereits unweit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2060/1 eine Quellgebietswasserleitung, über welche ebenfalls Brauchwasser entnommen werden kann.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektro- und Telefonleitungen sind ebenfalls im bereits genutzten westlichen Plangebiet vorhanden.

Weitere ggf. benötigte Anschlüsse sind im Rahmen der Baugenehmigung bei den jeweiligen Betreibern zu beantragen.

Anfallendes Regenwasser des westlichen Plangebietes (SO1a) mit den bereits errichteten Werkstattgebäuden wird in einen Regenwasserkanal (KG 400) über den „Heuscheuner Weg“ nach Nordosten in den Entwässerungsgraben abgeleitet. Der Regenwasserkanal verläuft vom Plangebiet in der Straße in Richtung Nordosten, wo sich in ca. 200 m ein Auslaufbauwerk befindet und der Kanal in den vorhandenen Graben entwässert.

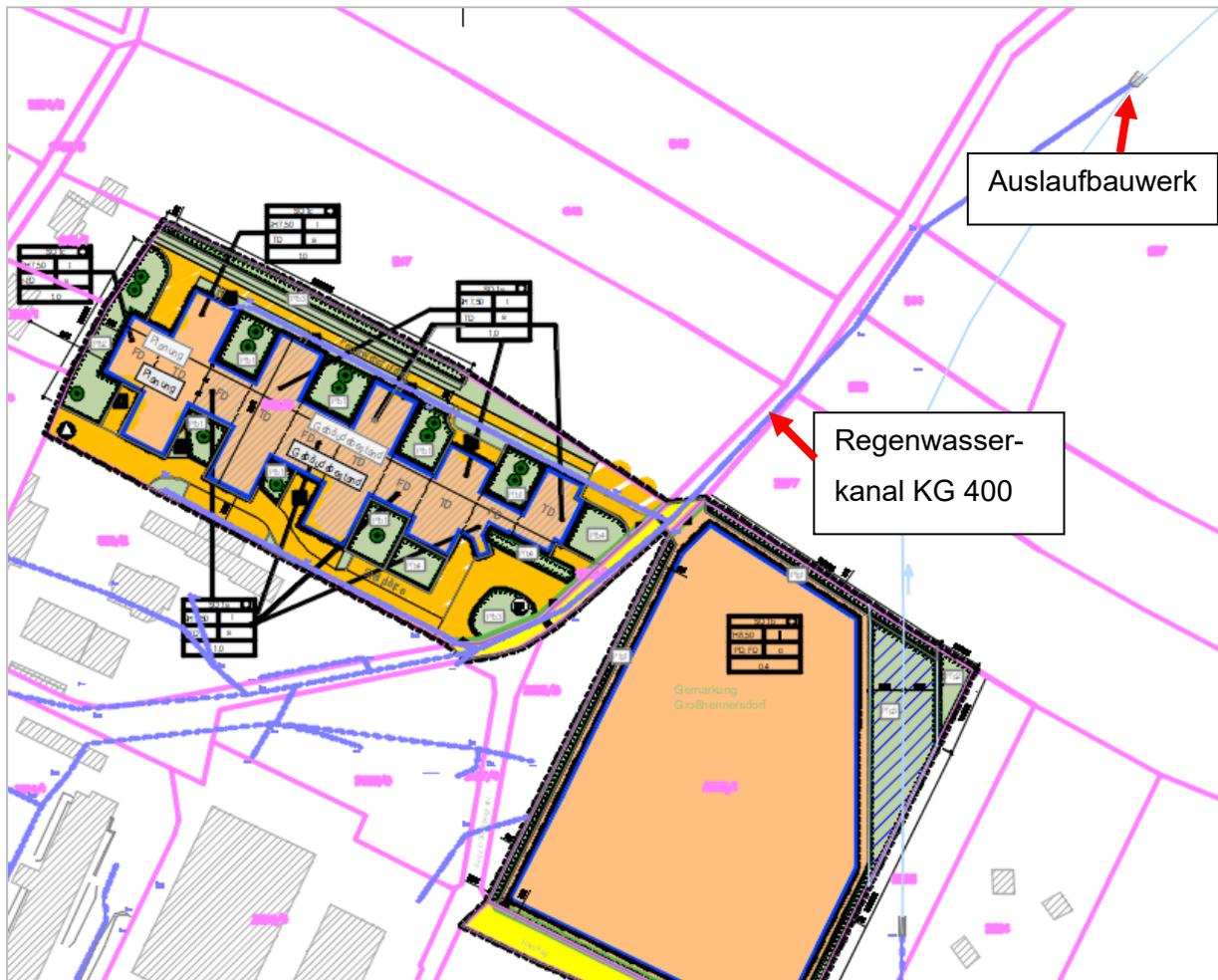


Abb. 2: informative Darstellung zum Verlauf des Regenwasserkanals mit Einmündung in Auslaufbauwerk am Graben im Nordosten des Plangebietes

Die zukünftige geplante Regenentwässerung des gesamten Sondergebietes wird in Kapitel 4.4 Planinhalt beschrieben.

Die Löschwasserversorgung ist über den vorhandene Löschwasseranschluss im Plangebiet auf Flurstück 648/3 gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt über einen zentralen Sammelpunkt im Westen des Plangebietes.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das B-Plangebiet befindet sich in einer Umgebung mit dörflichen Siedlungsstrukturen sowie großen Anteilen landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der Anschluss an die Bebauung von Großhennersdorf ist im Westen und Süden des Plangebietes gegeben.

Im Plangebiet oder in seiner unmittelbaren Nähe befinden sich keine Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet „Pließnitzgebiet“ und Landschaftsschutzgebiet „Herrnhuter Bergland“ befinden sich in ca. 1,2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Das FFH-Gebiet „Basalt und Phonolitkuppen der östlichen Oberlausitz“ einschließlich des Flächennaturdenkmals „Steinernes Meer am Großen Berg“ sowie das Naturschutzgebiet „Schönbrunner Berg“ befinden sich in ca. 1,1 km Entfernung südlich vom Plangebiet.

Das Trinkwasserschutzgebiet für Grundwasser / Uferfiltrat „Großhennersdorf, Dreibörnerbach“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung südwestlich des Plangebietes.

Im Norden des Plangebietes befindet sich entlang des „Heuscheuner Weges“ ein geschütztes Biotop mit den Ausweisungen „höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume“ sowie „Streuobstwiesen“. Dies bleibt von der Planung unberührt.

Auf dem Flurstück 2060/1 des östlichen Plangebietes befindet sich artenarmes Intensivgrünland. Im Nordosten quert ein Entwässerungsgraben die Fläche, welcher in Richtung Norden entwässert. Dieser wird einschließlich seines 10 m breiten Gewässerrandstreifens von der Bebauung freigehalten und funktionsfähig erhalten.

Im westlichen Plangebiet befinden sich Hecken, Baumpflanzungen und mit niedrigwachsenden Sträuchern gestaltete Abstandsflächen. Diese Pflanzungen wurden im Rahmen der Errichtung der Werkstatt für behinderte Menschen (Baugenehmigung nach § 33 BauGB 29.04.1998) als Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem erstellten Grünordnungsplan umgesetzt. Durch Pflanzbindungen in vorliegender Planung werden diese Flächen dauerhaft gesichert.

2.5 Vorbelastungen und Baugrund

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

Sollten im Rahmen der weiteren Planungen bzw. bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (LRA Görlitz, Umweltamt) anzuzeigen.

Zur Prüfung der generellen Bebaubarkeit des Flurstückes 2060/1 wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht: Baugrundbeurteilung vom 25.05.2020, Prüftechnik Oberlausitz GmbH Großdubrau). Es wurde eingeschätzt, dass die erkundeten Baugrundverhältnisse die geplante Bebauung ohne Zusatzmaßnahmen gestatten. Bei den Baugrunduntersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Entsprechend der Einschätzung des LfULG (SN vom 31. Jan. 2022, Az: 103-8652/2011/6 HKN 2021/165550) kann dies jedoch an den geringen Erkundungstiefen und zum anderen an der klimatisch angespannten Grundwassersituation im Mai 2020 liegen.

Es wird folgender Hinweis gegeben:

„Es wird deshalb für erforderlich gehalten, mit einer ausreichenden Anzahl von Bohrungen mit entsprechender Erkundungstiefe (Anforderungen für die Mindestaufschlusstiefe gemäß DIN 4020 für Hochbauten ≥ 6 m unter Bauwerksunterkante, bei Plattengründungen \geq das 1,5 fache der Plattenbreite; geologisches Erkundungsziel sicherer Nachweis der Grundmoräne gfE1 (Liegendgrundwasserstauer) unterhalb der glazifluviatilen Sande gfE1/2 bei ca. 7 - 8 m) und entsprechend ausreichendem Bohrdurchmesser sowohl das ingenieurgeologisch-hydrogeologische Modell (entspricht Baugrundmodell) als auch die Angaben zum Grundwasserstand und Bemessungsgrundwasserstand zu verifizieren. Bei Letzterem sind die fachlichen Anforderungen (Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau e.V. (BWK), BWK-Regelwerk, Merkblatt BWK-M8: Ermittlung des Bemessungsgrundwasserstandes für Bauwerksabdichtungen, Stand: September 2009) zu beachten.“

Die ergänzende Baugrunduntersuchungen werden standortbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

Die ergänzenden Baugrunduntersuchung ist dem LfULG gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) zur Verfügung zu stellen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 648/3 des westlichen Plangebietes befindet sich im Besitz der „Diakoniewerk Oberlausitz gGmbH“. Das Flurstück 2060/1 geht ab Januar 2022 in den Besitz der „Diakoniewerk Oberlausitz gGmbH“ über. Es liegt eine Auflassungsvormerkung vom 21.12.2021 im Grundbuch vor.

Auf Flurstück 2137/3 befindet sich die Straße „Hofeweg“ in kommunalem Besitz. Ebenso befindet sich die Straße „Heuscheuner Weg“ (Flurstück 1796/5) in kommunalem Besitz.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Für das Gebiet der Stadt Herrnhut mit der Gemeinde Großhennersdorf liegen gemäß LEP im ländlichen Raum. Konkrete Zielstellungen für das Gemeindegebiet werden nicht formuliert. Jedoch werden in diesen ländlichen Räumen flexible und bedarfsgerechte Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge als Handlungsschwerpunkt angesehen, entsprechend dem Grundsatz G 1.2.2 *„Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden“*. Durch die vorliegende Planung soll die, im Ort bereits seit langem bestehende Arbeit des Diakoniewerkes gefestigt werden und den zukünftigen Erfordernissen angepasst werden. Dadurch wird der Standort als Wirtschafts- und Lebensort, gerade auch für behinderte Menschen, langfristig gesichert.

Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Entwurf zweite Gesamtfortschreibung 2019)

Der Regionalplan weist die Stadt Herrnhut als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Bildung“ aus. Dies ist vor allem durch die direkt in der Stadt langjährigen Bildungstradition und das Herrnhuter Gymnasium begründet. Für Großhennersdorf werden keine konkreten Ziele benannt. Regional bedeutsam ist hier die Lindenallee zwischen Großhennersdorf und B178 (alt). Diese wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

Gemäß raumordnerischer Stellungnahme des Landesdirektion Sachsen zum Vorentwurf (07.12.2021) ist die Planung mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes 2013 grundsätzlich vereinbar. Es wurde aufgrund der Festlegung eines Vorranggebietes Landwirtschaft auf die SN des Regionalen Planungsverbandes (RPV) verwiesen.

Mit SN des RPV vom 10.11.2021 wurden keine Bedenken zum B-Plan geäußert. Es wurde darauf verwiesen, dass das Vorhaben mit der Festlegung Vorranggebiet „Landwirtschaft“ vereinbar ist, da mit Blick auf die Größe des Gebietes der maßstäbliche Konkretisierungsspielraum des Regionalplanes genutzt werden kann.

Des Weiteren wird in Teilbereichen ein Vorbehaltsgebiet (VBG) Natur und Landschaft „Landschaftsbild / Landschaftserleben“ durch die Planung tangiert. Der Belang des Kulturlandschaftsschutzes wird aufgrund der optischen Abschirmung des vorgesehenen neu geplanten Bebauung durch die Anlage von Grünflächen, Hecken und Anpflanzungen hinreichend berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Herrnhut verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplanes. Aufgrund des durch die Gemeinde gefassten Aufstellungsbeschluss besteht seitens der Stadt Herrnhut die städtebauliche Absicht, das Gebiet entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt (siehe Punkt 3.2 Verfahren).

3.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat am 01.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes »Erweiterung des Diakoniewerks in Großhennersdorf« beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt: *„Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird“.*

Die vorliegende Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes mit Schaffung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen. Der bereits vorhandene Standort der Werkstatt für behinderte Menschen des Diakoniewerkes im Plangebiet soll planungsrechtlich gesichert werden gesichert und erweitert werden (siehe Punkt 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung).

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen werden besonders die Belange von Menschen mit Behinderung bzw. Menschen mit sonstigem Hilfebedarf berücksichtigt.

Dringende Gründe ergeben sich vor allem aus der Notwendigkeit, für Menschen mit Behinderung bzw. Menschen mit sonstigem Hilfebedarf moderne und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie Therapieangebote zu schaffen. Es werden dringend Ersatzneubauten für die stark sanierungsbedürftigen Wohneinheiten im Ewald-Meltzer-Heim (EMH) des Katharinenhofes benötigt. Diese können im SO1b entstehen. Neben den neuen Wohngebäuden bietet das ebenfalls in SO1b geplante Funktionsgebäude sowohl einen Wohnbereich mit Aufenthaltsräumen als auch die für die Betreuung flankierende Dienste wie Kriseninterventionszimmer, Pflegebad, Mitarbeiterbereich und ähnliches.

Des Weiteren ergebend sich die dringende Gründe dadurch, dass durch Umsetzung der Planung der wirtschaftlichen Betrieb des Diakoniewerkes gesichert wird. Es kann durch die Umsetzung der Planung weiterhin den Zielsetzungen der Betreuung von Menschen mit Behinderung bzw. Menschen mit sonstigem Hilfebedarf sowie dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort entsprochen werden.

Die ausgewiesene Flächennutzung entspricht diesen Zielen und der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung des Gebietes.

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan bedarf, da er nicht aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, vor seiner Inkraftsetzung einer Genehmigung durch das Landratsamt Görlitz.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird die planungsrechtliche Situation mit dem baulichen Bestand in Einklang gebracht und eine angemessene Neubebauung ermöglicht. Durch die Errichtung der neuen Gebäude für Wohnnutzung und Fachleistungsflächen können moderne und den Anforderungen des Bundesteilhabegesetzes bzw. der Heimmindestbauverordnung entsprechende Verhältnisse geschaffen werden. Damit kann die Arbeit des Diakoniewerkes langfristig gesichert werden.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden als gering eingeschätzt. Im westlichen Plangebiet wurden bereits im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben auf ehemaligen Agrarflächen umfangreiche Kompensationsmaßnahmen geplant und umgesetzt. Diese Anpflanzungen werden durch die Festsetzung von Pflanzbindungen dauerhaft gesichert. Im östlichen Planbereich verbleibt ein hoher Grünflächenanteil und für die zu versiegelten Flächen werden ebenfalls Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt.

Eine umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

4 Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstücks

Im Plangebiet werden ein Sondergebiet (unterteilt in 3 Teilgebiete), Verkehrsflächen und Grünflächen ausgewiesen.

4.1.1 *Art der baulichen Nutzung*

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Das Sondergebiet wird entsprechend der zulässigen Nutzungen in Teilgebiete unterteilt. Da gesamte Plangebiet lässt sich aufgrund der das Plangebiet durchquerenden Straße „Heuscheuner Weg“ in eine westliches und östliches Plangebiet unterteilen.

Die Aufteilung des westlichen Plangebietes in die für die Bebauung vorgesehenen Sondergebietsflächen (SO1a und SO1c), Wege und Verkehrsflächen sowie Grünflächen ergibt aus den Planungen der 1990iger Jahre und der bereits umgesetzten Bebauung sowie den damals getroffenen grünordnerischen Festsetzungen.

Im Sondergebiet SO1a befinden sich die Bestandsgebäude der Werkstatt für Behinderte (Baugenehmigung nach § 33 BauGB 29.04.1998).

Dieser Gebäudekomplex der WfbM soll optional durch die Ausweisung des SO1c erweitert werden können. Der Umfang der Erweiterungsfläche entspricht ebenfalls den ehemaligen Planungen.

Im Sondergebiet SO1b sollen separat stehenden Gebäude für Wohnnutzung und Fachleistungsflächen der Einrichtung der Eingliederungshilfe errichtet werden.

In den Teil-Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

SO1a:

- Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) mit folgenden Nutzungen:
 - * Montage
 - * Lager/Warenverkehr
 - * Tischlerei/Möbelbau
 - * Metallverarbeitung/Fertigung
 - * Hauswirtschaft
 - * Küche/Verpflegung
 - * Gymnastik-/Therapie- und Sporträume

SO1b:

- Gebäude für Menschen mit Behinderung bzw. Menschen mit sonstigem Hilfebedarf
 - * Wohngebäude
 - * Funktionsgebäude für Wohnbereich mit Aufenthaltsräumen, Flächen für die Betreuung flankierende Dienste (Kriseninterventionszimmer, Pflegebad, Mitarbeiterbereich u. ä.)

SO1c:

- Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) mit folgenden nicht lärmrelevanten Nutzungen:
 - * Arbeitsbereich für Montage und Verpackung
 - * Förder- und Betreuungsbereich

Der schallimmissionsschutzrechtliche Schutzgrad des Baugebietes wird dem eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO gleichgestellt. Damit ergeben sich nach TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) folgende Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

- tags 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurde nach Vor-Ort-Begehung eine überschlägige schalltechnische Beurteilung (siehe Anlage 4 zum Umweltbericht) vorgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass dem für das Plangebiet vorgegeben Schutzbedarf von 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) gemäß TA-Lärm für eine Mischgebiet entsprochen werden kann.

Angrenzende gewerbliche Nutzungen sind vorwiegend Eigennutzungen des Diakoniewerkes. Das geplante SO1b mit Wohn- und Therapiegebäuden steht im funktionalen Zusammenhang mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen des Diakoniewerkes (siehe auch Anlage 4 schalltechnische Beurteilung). Die Bewohner des SO1b werden in den Werkstätten arbeiten. Die Betriebszeiten beschränken sich werktags auf 8:00-15:00 Uhr. Nach Ende der Betriebszeiten kehren die Bewohner in die geplanten Wohngebäude zurück.

Des Weiteren wird eingeschätzt, dass sich keine Nutzungskonflikte mit dem im Südwesten des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ergeben. Der Landwirtschaftliche Betrieb existiert seit DDR-Zeiten. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich, ebenfalls im Bestand, schutzbedürftige Bebauungen („Ruth-Kittner-Haus“ und Begegnungsstätte „Fuchsgarten“ des Diakoniewerks sowie Schrebergartensiedlung). Aus der Vergangenheit sind keine Probleme im Hinblick auf Lärm- und Luftschadstoffvorkommen bekannt. Südöstlich des Gebäudes mit Lüftungsanlagen befindet sich ein weiteres Gebäude (ohne Lüftungsanlagen), welches als Schallschirm fungieren kann.

In der Halle mit Lüftungsanlage wird die Ernte des Getreides eingelagert. Sie dient als Zwischenlager. Im Herbst erfolgt der Abtransport des Getreides. Dadurch werden die Lüftungsanlagen des Landwirtschaftlichen Betriebes nur temporär betrieben (ca. 4 Wochen im Jahr, vorwiegend Juli/August). Die Lüftungen laufen zumeist tagsüber, bei Bedarf in seltenen Fällen nachts. Diese Art der Nutzung findet seit Bestand des Betriebes (seit DDR-Zeiten) statt.

Das ebenfalls schon langjährig im Bestand befindliche Ruth-Kittner-Haus des Diakoniewerks mit schutzbedürftiger Wohnnutzung befindet sich im Westen des Landwirtschaftlichen Betriebes in ca. 25 m Entfernung. Es sind aus den vergangenen Jahrzehnten keine Probleme und Immissionsbelastungen bekannt. Die Baugrenze für die neue Wohnbebauung wird sich östlich des Gebäudes des Landwirtschaftsbetriebes mit Lüftung in mind. 60 m Entfernung befinden. Eine genaue Anordnung der Gebäude ist derzeit nicht bekannt. Eine größere Entfernung ist jedoch möglich. Die seitens der Landesuntersuchungsanstalt Sachsen gegebenen Empfehlungen zur Anordnung des Funktionsgebäudes im Süden des SO 1b werden bei der Objektplanung geprüft.

Der sich neben dem zukünftigen SO 1b gelegene „Fuchsgarten“ wird schon langjährig aufgrund der ruhigen Lage zur Erholung von Bewohnern aus anderen Wohnheimen (z.B. Bautzen-Stadt) genutzt. Seitens der Nutzer der Schrebergartenanlage sind ebenfalls keine Beschwerden bekannt.

Aufgrund der langjährigen konfliktfreien Situation zwischen bestehendem Landwirtschaftsbetrieb und vorhandener schutzbedürftiger (Wohn-)Nutzung im Gebiet sowie der temporären Nutzung der Lüftungsanlagen, ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer negativen Beeinträchtigung der Gesundheit der Menschen im neuen Plangebiet (SO1b) kommt.

Auch der große Grünflächenanteil im Plangebiet sowie die anschließenden Freiflächen ermöglichen einen guten Luftaustausch, so dass nicht mit einer erheblichen Belastung mit Luftschadstoffen zu rechnen ist. Insgesamt ist nicht mit relevanten Emissionen aus Gewerbelärm zu rechnen, weshalb es nicht zu erheblichen anlage- und betriebsbedingten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Plangebiet kommt.

Auch der Verkehrslärm kann aufgrund der geringen Verkehrsmengen als unbedeutend angesehen werden. Seitens des Umweltamtes wurde mit SN vom 04.08.2022 darauf hingewiesen, dass zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm für MI, die Baugrenze der Teilfläche SO 1b ein Mindestabstand von 12 m zum nächstgelegenen Parkplatz/Stellplatz betragen sollte. Dies ist gegeben. In der Planzeichnung ist der einzuhaltende Abstand zwischen Baugrenze und Parkplatz mit ca. 14 m vermaßt. Gemäß § 23 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile unzulässig. Bei der Objektplanung zur Anordnung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen ist jedoch eine größere Distanz zum Parkplatz möglich. Des Weiteren unterliegt der Parkplatz der Eigennutzung der Diakonie. Die An- und Abfahrten erfolgen zwischen 6.00 und dem letzten Schichtwechsel um 22.00 Uhr, so dass auch hier in der Nacht keine relevante Lärmquelle vorhanden ist.

Des Weiteren ist ebenfalls nicht mit negativen Auswirkungen auf die sich im Westen des Plangebietes schutzbedürftige Wohnbebauung zu rechnen. Die WfbM soll nach Westen hin erweitert werden. Der zukünftige Abstand von der Baugrenze SO1c zur Wohnbebauung beträgt ca. 25,5 m. Die Baugrenze wurde entsprechend der Planungen der 1990iger Jahre übernommen. In diesem hinzukommenden SO1c sind jedoch ausschließlich nur Nutzungen zugelassen, durch die keine relevanten Lärmemissionen entstehen (Arbeitsbereich für Montage und Verpackung, Förder- und Betreuungsbereich). Dadurch ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes gegenüber der jetzigen Bestandssituation zu rechnen.

Die Errichtung des neuen Sondergebietes SO1b steht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den anderen Nutzungen der Diakonie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Aus diesen Gründen ist die Beplanung des Gebietes aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und nur dort gegeben. Es wird angestrebt, für Menschen mit Behinderungen moderne und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Arbeits- und Wohnangebote zu schaffen und dafür geeignete Flächen auszuweisen. Die vorhandenen Arbeitsstätten sollen erhalten werden und bei Bedarf erweiterungsfähig sein. Die Wohngebäude sollen sich in erreichbarer Nähe vorhandener Gebäude des Diakoniewerkes befinden, um kurze Wege zu Arbeitsstätten zu gewährleisten. Zugleich soll den Schutzansprüchen einer Wohnbebauung entsprochen werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Einzubeziehen sind auch Stellplätze mit ihren Zufahrten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ von 0,8 möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Aufgrund der Planungen der 1990iger Jahren und des bereits errichteten Werkstattgebäudes kann die Ausweisung der Sondergebietsfläche im westlichen Plangebiet objektbezogen auf die Gebäudekubatur beschränkt werden. Somit beträgt für SO1a und SO1c die GRZ 1,0. Die Grünflächen werden entsprechend des früheren GOP und dessen Umsetzung separat ausgewiesen und sind nicht Bestandteil des Sondergebietes. Damit wird die Versiegelung im westlichen Plangebiet auf den Gebäudebestand und die Verkehrsflächen entsprechend der konkret vorliegenden Planung beschränkt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig und aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen nicht möglich. Durch die mit den ausgewiesenen Sondergebieten SO1a und SO1c im Zusammenhang stehenden Grünflächen ist im westlichen Plangebiet ausreichend hoher Anteil unversiegelter Fläche gesichert.

Dies zeigt die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	Fläche in m²
Westliches Plangebiet (westlich Heuscheuner Weg)	ca. 11.375
Sondergebiet SO 1a GRZ 1,0	ca. 3.186
Sondergebiet SO 1c GRZ 1,0	ca. 1.002
Private Verkehrsflächen gesamt	ca. 3.059
Private Grünflächen	ca. 4.133

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der geplanten Erweiterungsfläche als überbaubare Sondergebietsfläche sowie den Verkehrsflächen beträgt die Gesamtversiegelungsfläche (bebaubare Grundstücksfläche) im westlichen Plangebiet ca. 7247 m².

Dementsprechend sind, bezogen auf die Gesamtfläche des westlichen Plangebietes von 11.375 m², 64 % überbaubare Flächen. Der Anteil der nicht überbaubaren Fläche (Grünflächen) beträgt ca. 36 %.

Demzufolge kann festgehalten werden, dass auch bei einer Festsetzung einer GRZ von 1,0 für die Sondergebietsfläche für das gesamte westliche Plangebiet durch den Gesamtversiegelungsgrad eine geringere Grundfläche in Anspruch genommen wird, als bei dem Orientierungswert GRZ 0,8 gemäß § 17 BauNVO vorgegeben ist. Somit werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Es erfolgt eine optimale und zweckentsprechende Ausnutzung des Grundstückes unter Erhalt mehrerer Grünflächen.

Für das Sondergebiet SO1b (im Osten des Geltungsbereichs) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der gemäß BauNVO zulässigen GRZ für ein Wohngebiet. Der Orientierungswert für ein Sondergebiet von 0,8 wird weit unterschritten. Dadurch wird ein hoher Grünanteil (60 %) in diesem Gebiet sicher gestellt und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in besonderem Maße beachtet.

4.1.3 Bauweise

Für das Sondergebiet SO1a und SO1c wird entsprechend den Festsetzungen des früheren Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise sind hier bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig. Die noch nicht umgesetzte Bebauung in diesem Teilgebiet nimmt die

Bauweise des Bestandes in SO1a auf und entspricht den ehemaligen Planungen der 1990iger Jahre. Die in abweichender Bauweise bebaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die aneinandergrenzenden Gebäude werden abwechselnd mit Flach- und Tonnendächern gestaltet. Die max. Gesamtlänge des in dieser Bauweise errichteten Gebäudekomplexes (SO1a und SO1c) beträgt ca. 143,5 m. Die Breite beträgt ca. 50 m.

Durch diese Bauweise kann die Grundstücksfläche optimal für die Zweckbestimmung einer Werkstatt für behinderte Menschen ausgenutzt werden und ausreichend große Abstände zur Bebauung auf benachbarten Flurstücken eingehalten werden.

Im Sondergebiet SO1b wird hingegen eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch entstehen um die einzelnen Gebäude Grünflächen, wodurch den Ansprüchen einer gesunden Wohnumgebung Rechnung getragen wird. Des Weiteren passt sich durch diese Bauweise der Wohnkomplex gut in die ländliche Struktur ein und schafft einen Übergang zur angrenzenden Bebauung im Osten. Die festgesetzten Anpflanzung tragen wesentlich zur Einpassung in das Landschaftsbild bei.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachformen Flachdach mit einer Neigung bis zu 15 ° und Tonnendach im SO1a/SO1c ergeben sich aus dem vorhandenen Bestand bzw. der Planung der 1990iger Jahre.

Im Sondergebiet SO1b sind Flach-, Pult- und Satteldächer und Mischformen mit einer Neigung bis zu 30° zulässig. Dadurch soll die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht werden.

Die Festsetzungen der Einfriedung berücksichtigen die Erfordernisse des öffentlichen Straßenverkehrs und die der Sicherheit der Bewohner sowie die grünordnerischen Festsetzungen.

4.3 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anschluss an eine öffentliche Straße als Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des B-Planes wird durch die Straßen „Heuscheuner Weg“ sowie über die Straßen „Weg am Schrebergarten“ und „Hofeweg“ gewährleistet.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Medientechnische Versorgung des Plangebietes (Trink- und Schmutzwasser, Elektro- und Telefonleitungen) erfolgt über die unter Punkte 2.3 genannten Anlagen im Bestand. Die konkreten Anschlusspunkte für das östliche Plangebiet werden im Rahmen der inneren Erschließungsplanung festgelegt.

Zwei Gebäude des Diakoniewerkes sind über Hausanschlussleitungen an öffentliches Trinkwassernetz angeschlossen (siehe Bestandsauszug), alle weiteren Gebäude sind grundstückseigene Leitungen mit Trinkwasser versorgt, weitere Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Trinkwassernetz ist über „Hirschfelder Str.“ oder „Am Sportplatz“ gegeben.

Hinweise der SOWAG mbH:

Bei Neuverlegung oder Dimensionserweiterung einer Trinkwasserversorgungsleitung kann entsprechend 59 AVBWasserV für die Erweiterung des öffentlichen Trinkwassernetzes ein anteiliger Baukostenzuschuss erhoben werden. Neuverlegte Leitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu sichern. Der Anschlussantrag ist rechtzeitig stellen. Die Schutzstreifen sind zu beachten und bei Neupflanzung von Bäumen sind die Mindestabstände einzuhalten.

Wie im Sondergebiet SO1a befindet sich ebenfalls im SO1b eine Leitung des Quellgebietswasser zur zukünftigen Brauchwassernutzung.

Die Ableitung des Regenwassers des Sondergebietes SO1a erfolgt weiterhin, wie unter Kapitel 2.3 dargestellt, über den Regenwasserkanal (KG 400), welcher über den „Heuscheuner Weg“ nach Nordosten in den Entwässerungsgraben abgeleitet. Das anfallende Regenwasser der Erweiterungsfläche in SO1c wird in diesen Kanal über die Zuleitung im Plangebiet mit eingebunden.

Die Ableitung des Regenwasser des Sondergebietes SO1b ist ebenfalls in Richtung des nördlich liegenden Auslaufbauwerkes des Entwässerungsgrabens geplant. Im Zuge der zukünftigen Ausführungsplanung der Bebauung (innerer Erschließung) erfolgt die Einbindung entweder ebenfalls in den Regenwasserkanal (KG400) in der Straße (Heuscheuner Weg, siehe Kapitel 2.3) oder es erfolgt eine Einleitung direkt in den Entwässerungsgraben im Nordosten des SO1b.

Hinweis der SOWAG mbH:

Bei der Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz sind der Mindestversorgungsdruck im Netz sowie die vorgegebene Menge als Maximum, egal ob ein oder mehrere Hydranten gleichzeitig genutzt werden, durch den Entnehmenden zu gewährleisten. Der Zweckverband/die SOWAG mbH stellt unabhängig von den Aufgaben der Kommunen und der Objekteigentümer zum Brandschutz, für den Notfall Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entsprechend der Leistungsfähigkeit der jeweiligen Versorgungsanlagen bereit. Eine Haftung des Verbandes/der SOWAG bei fehlender bzw. unzureichender Löschwasserbereitstellung ist ausgeschlossen.

Die Löschwasserversorgung des gesamten Plangebietes ist durch den vorhandenen Anschlusspunkte auf Flurstück 648/3 sichergestellt. Das Löschwasser wird sowohl über den genannten SOWAG-Anteil von 2h x 18 m³ sowie den Löschwasserbehälter vor der WfbM mit 100 m³ Fassungsvermögen mit Nachspeisung bereitgestellt.

Die Abfallentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt über den vorhandenen zentralen Sammelpunkt im Westen des Plangebietes, welcher den Anforderungen der Entsorgung durch 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge entspricht. Es ist eine ordnungsgemäße Entsorgungsmöglichkeit des gesamten Plangebietes sichergestellt.

Hinweise der Telekom für einen potenziellen Ausbau:

Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom benötigen werden konkrete Planunterlagen benötigt.

Für den potenziellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebau- lastträgers/Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) hin. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht

mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Mindestabstände zu Telekommunikationslinien sind bei Baumpflanzungen einzuhalten.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet wurden sowohl Pflanzbindungen als auch Pflanzgebote festgesetzt.

Die Pflanzbindungen betreffen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Errichtung der Werkstatt für behinderte Menschen (Baugenehmigung nach § 33 BauGB 29.04.1998) entsprechend des damals erstellten Grünordnungsplanes umgesetzt wurden. Der Grünordnungsplan enthielt die Kompensation des gesamten geplanten Gebäudekomplexes (SO1a und SO1c). Der GOP wurde vollumfänglich umgesetzt. Durch die Pflanzbindungen (Pfb.1 bis 4) in vorliegender Planung wird der Erhalt der Grünflächen mit Einzelbäumen, der Heckenpflanzungen und gestalteten Abstandsflächen dauerhaft gesichert.

Durch die Festsetzungen der Pflanzgebote wird der Eingriff im östlichen Plangebiet (SO1b) vollständig kompensiert (siehe Bilanzierung).

Es werden Festsetzungen zu Heckenpflanzungen getroffen (Pfg.1), zur Anpflanzung eines Gebüsch aus feuchten bis frischen Standorten (Pfg.2) sowie zur Anlage eines sonstigen artreichen Feuchtgrünland (Pfg. 3). Durch diese Maßnahmen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes durch einen größeren Struktureichtum. Die Standortbedingungen und vorhandenen Bodeneigenschaften werden beachtet.

Seitens der Umweltamtes (Belange Naturschutz) wurden zur Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken geäußert.

4.6 Sonstige planungsrelevante Hinweise

4.6.1 Hinweise des Gesundheitsamtes

In Bezug auf den Neubau von Gebäuden sollten zur Reduzierung von Hitzebelastungen gebäudebezogene Maßnahmen z.B. Verwendung von hitzereduzierenden und Vermeidung von hitzespeichernden Baumaterialien (s. auch Handlungsempfehlung für die Erstellung von Hitzeaktionsplänen zum Schutz der menschlichen Gesundheit vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) geprüft werden.

Bei der Gebäudeplanung sind eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung und Besonnungsdauer in Innenräumen gemäß DIN 5034 nachzuweisen.

Es ist zu beachten, dass bei geringem Abstand (< 10 m) von großkronigen Bäumen zu Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen ggf. Probleme hinsichtlich einer unzureichenden Tageslichtbeleuchtung auftreten können.

Zur Herstellung guter Wohnbedingungen ist auf eine schallschutzgerechte Grundrissgestaltung und Orientierung der Wohnräume zu achten. Maßnahmen zur Gebäudeschalldämmung sind in Abhängigkeit vom Abstand des jeweiligen Wohnhauses zur Straße und ggf. zu Parkflächen individuell festzulegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 sind einzuhalten.

4.6.2 Hinweise durch Beauftragte für Belange von Menschen mit Behinderungen

Die gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen von öffentlich zugänglichen Gebäuden sowie von Wohnungen sind in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO sowie in den jeweils eingeführten Normen und Richtlinien verankert und zu beachten.

Gehwege, Verkehrsflächen sowie Grün- und Freizeitbereiche müssen barrierefrei gestaltet werden sowie barrierefreie Zugangs-/Eingangsbereiche eingerichtet werden.

Bei der inneren Erschließung ist die barrierefreie Gestaltung von Eingangsbereichen, Türen, Bewegungsflächen, Sanitärräumen, sensorische Barrierefreiheit, Gewährleistung leichter

Orientierung, Rollstuhlabbstellplätze, Brandschutzkonzept sowie bei der Gestaltung der Wohnungen zu beachten.

4.6.3 Hinweise der Oberen Flurbereinigungsbehörde

Das Flurstück, auf welchem sich der im Plan als „Hofeweg“ bezeichnete Weg befindet, dem „Bodenordnungsverfahren Herrnhut Heuscheuner Weg“ (VKZLNO 380407) beigezogen. Es gilt die Veränderungssperre nach (§ 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. § 34 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG).

Das Bodenordnungsverfahren mit Veränderungssperre begründet sich vor allem in einer möglichen Neuordnung im südöstlichen Teil des Flurstücks. Dennoch ist die Obere Flurbereinigungsbehörde vom Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen. Es wird die Genehmigung mit Genehmigungsvorbehalt erteilt.

Das Teilstück des Flurstücks 2137/3 Gemarkung Großhennersdorf, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, betrifft einen zukünftigen Ausbau (Asphaltdecke) der Straße. Es ist keine Nutzungsänderung auf dem Flurstück vorgesehen, weshalb auch zukünftig keine Konflikte im Bodenordnungsverfahren bei Durchführung der Planung zu erwarten sind.

4.6.4 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft

Aufgrund des geringen Durchmessers der Rammkernsonden kam es wahrscheinlich zu den geringen Endteufen der Bohrungen. E wird deshalb für erforderlich gehalten, Bohrungen mit entsprechender Erkundungstiefe und entsprechend ausreichendem Bohrdurchmesser sowohl das ingenieurgeologisch-hydrogeologische Modell (entspricht Baugrundmodell) als auch die Angaben zum Grundwasserstand und Bemessungsgrundwasserstand zu verifizieren.

4.6.5 Hinweise des Umweltamtes – Belange Wasser

Im Falle der Planung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung direkt in den Entwässerungsgraben (Fließgewässer 2. Ordnung), sollte in der zukünftigen Ausführungsplanung der Bebauung (innerer Erschließung) ist im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 WHG für die Einleitung sowie eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 26 Abs. 1 SächsWG für die Errichtung einer Einleitstelle (Anlage am Gewässer) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei der weiteren Planung wird zudem empfohlen, Möglichkeiten zu prüfen und vorzusehen, dass anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zumindest teilweise breitflächig über die belebte Bodenzone versickert, zurückgehalten und/oder genutzt werden kann. Ebenso sollen Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig geplant und gestaltet werden. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten können Versickerungs- und Rückhalteanlagen (Mulden, Rigolen, Sickerblöcke, Dachbegrünung, Zisterne etc.) zum Einsatz kommen. Durch den Rückhalt des Wassers in der Fläche sind die Grundwasserneubildung und der Bodenwasserhaushalt zu stärken sowie nachteilige Hochwasserereignisse zu minimieren. Erst nach Ausschöpfung aller vorgenannter Möglichkeiten soll das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt über die Vorflut abgeleitet werden (§ 5 WHG i.V.m. § 39 Abs. 1 sowie § 70 SächsWG).

5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
 - Im Plangebiet werden Wohnungen für Menschen mit Behinderung bzw. Menschen mit sonstigem Hilfebedarf entstehen. Durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl und die offene Bauweise werden gesunde Wohnbedingungen mit hohem Grünanteil und ausreichend Belichtung der Gebäude gewährleistet.
 - Die WfbM wird unter Beachtung gesunder Arbeitsverhältnisse betrieben.
 - Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der im Westen des Plangebietes liegenden Wohnbebauung werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.
 - Durch die Festsetzungen der Immissionsrichtwerte ist die Einhaltung der Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
 - von der Planung unberührt.

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
 - Durch die Planung werden besonders die Bedürfnisse hilfebedürftiger / behinderter Menschen berücksichtigt, da sowohl Arbeitsstätten als auch Wohnstätten erhalten bzw. geschaffen werden.

4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*
 - bleiben von der Planung unberührt.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
 - von Planung unberührt.

6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*
 - von Planung unberührt.

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - Aufgrund der schon vorhandenen Nutzung in SO1a und nur einer kleinen baulichen Erweiterungsfläche (SO1c), welche jedoch bereits in Zuge der gesamten Planung der WfbM bereits kompensiert wurde, kommt es nur zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - Im Teilgebiet SO1b wird ebenfalls von geringen Auswirkungen ausgegangen, da die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß mit geringer Grundflächenzahl geschränkt wird. Des Weiteren werden Anpflanzungen vorgenommen, die einen höheren Strukturreichtum und damit Lebensraum für Arten im Plangebiet schaffen.
 - Die jeweiligen Schutzgüter werden im Umweltbericht im weiteren Verfahren detailliert betrachtet.

 - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

- Das B-Plangebiet befindet sich in keinem und grenzt an kein Natura 2000-Gebiet.
 Es befinden sich keine geschützten Biotope im Plangebiet. Das sich in der Nähe befindliche Biotop „Höhlenreiche Obstbaumallee am Heuscheuner Weg, Großhennersdorf“ wird durch die Planung nicht berührt und nicht beeinträchtigt.

- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Für Menschen mit Behinderung bzw. Menschen mit sonstigem Hilfebedarf werden Wohnräume und Therapiemöglichkeiten geschaffen, die modernen Standards entsprechen und sich positiv auf die Gesundheit auswirken.

- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - von Planung unberührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - Der sachgerechte Umgang mit Abfällen wird durch das Vorhaben zum einen dadurch realisiert, dass die Abfälle getrennt und am zentralen Sammelpunkt entsprechend fachgerecht entsorgt werden.
 - Es wird nicht mit erheblichen Emissionen aus dem Plangebiet gerechnet.

- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - Die Errichtung von Solaranlagen auf den neuen Gebäuden wird in die Planung mit einbezogen.

- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*

– von Planung unberührt.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

– von Planung unberührt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

– Die Beeinträchtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingeschätzt. Eine konkrete Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

– von Planung unberührt.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

– von Planung unberührt.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

– Angrenzende landwirtschaftliche Flächen bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Es bestehen seitens des Landratsamtes, Sachgebietes Agrarstruktur keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Auf die raumordnerische Bewertung unter Punkt 3.1 wird verwiesen.

– Belange der Forstwirtschaft sind nicht berührt.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

– Durch die Planung werden Arbeitsplätze erhalten und erweitert.

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

– von Planung unberührt.

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

– von Planung unberührt.

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

– von Planung unberührt.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

– von Planung unberührt.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

– - von Planung unberührt.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

- Durch die Stadt Herrnhut wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, wodurch die städteplanerische Absicht für dieses Gebiet zum Ausdruck gebracht wird.

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

- von Planung unberührt.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

- von Planung unberührt.

14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

- Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Grün- und Freiflächen ist durch die Festsetzungen von Pflanzbindungen und -geboten gegeben.