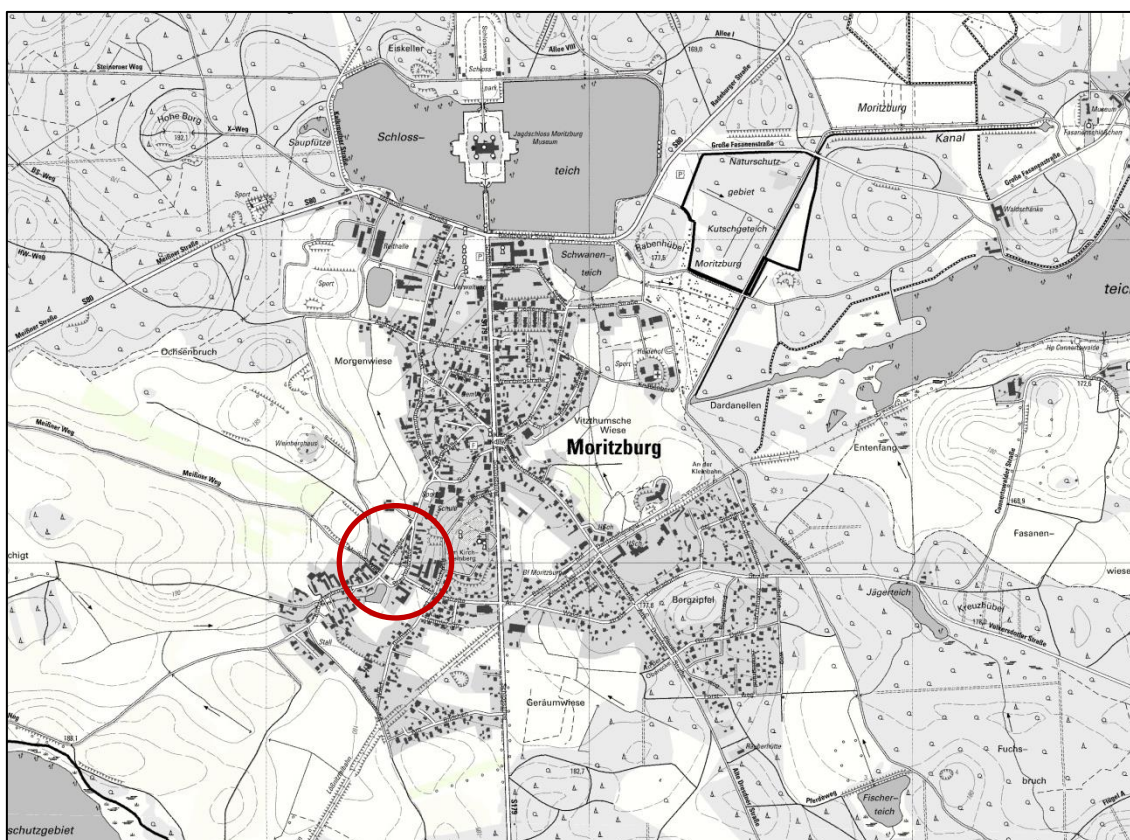


# GEMEINDE MORITZBURG



## Einfacher Bebauungsplan „Dorfanger Eisenberg“

BEGRÜNDUNG

**Satzungsexemplar**

Fassung vom 07.11.2017



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	3
1.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	3
<b>2</b>	<b>Erfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage</b>	<b>3</b>
2.1	Planungserfordernis	3
2.2	Planungsziele	4
2.3	Rechtslage	4
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Vorgaben</b>	<b>4</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Schutz der Gewässerrandstreifen	5
3.4	Hochwasserschutz	6
3.5	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	7
3.6	Denkmalschutz	7
3.7	Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsschutzgebiete	7
<b>4</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
5.1	Verkehrerschließung	8
5.2	Stadttechnische Erschließung	8
<b>6</b>	<b>Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Verkehrsflächen	10
6.1.3	Private Grünflächen	10
6.1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.1.5	Artenschutz	10
6.1.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	10
6.3	Hinweise	11
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>



## **1 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfanger Eisenberg“ umfasst einen Teilbereich des Dorfangers von Eisenberg, einem Ortsteil der Gemeinde Moritzburg. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Kötzschenbrodaer Straße
- im Osten und Süden durch die Brauhofstraße

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 173, 174, 175, 176, 177, 177/1, 177/2, 178, 179, 180, 181 und 182 der Gemarkung Eisenberg mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha.

### **1.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen**

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich fünf Wohnhäuser mit Nebenanlagen wie Carports und Garagen. Der südliche Teil des Plangebietes ist bis auf ein kleineres Gebäude unbebaut und wird als Grünland sowie teilweise als Pferdekoppel genutzt. Das bestehende Gebäude dient der Gemeinde Moritzburg gegenwärtig als Lager- und Abstellfläche. Daneben befinden sich mehrere Wertstoffsammelcontainer. In der Mitte des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung eine Fußwegverbindung zwischen der Brauhofstraße und der Kötzschenbrodaer Straße.

Das Plangebiet wird durch zwei Fließgewässer geprägt. Mittig verläuft in Süd-Nord-Richtung die Marche; sie durchfließt den südlich des Plangebietes liegenden Dorfteich und mündet im Norden in den Schlossteich von Moritzburg. Die Grünfläche im Süden der das Plangebiet querenden Fußwegverbindung wird durch den offenen Graben der Marche geteilt. Ab der Mitte des Plangebietes bis zur Einmündung in den nördlich des Plangebietes liegenden Überlauf ist die Marche verrohrt. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft entlang der Kötzschenbrodaer Straße die Hochwasserentlastungsanlage (Überlauf) des Dorfteiches von Eisenberg; sie ist bis zur bestehenden Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes verrohrt und danach bis zur Einmündung in die Marche als offener Graben angelegt.

Südlich des Plangebietes liegt der Dorfteich von Eisenberg (Kallauchsteich). Auch die große Grünfläche im Geltungsbereich war ursprünglich ein Dorfteich (Grüzmühlenteich). Sie steht bei größeren Regen- und Überschwemmungsereignissen regelmäßig unter Wasser und dient als Regenrückhaltefläche.

### **1.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes**

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Grünflächen liegen jedoch ca. 50 cm tiefer als die umlaufenden Straßen. Der nördliche Teilbereich ist durch die bestehende Bebauung teilweise versiegelt. Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) bestehen nicht.

## **2 ERFORDERNIS, ZIELSETZUNG DER PLANUNG SOWIE RECHTSLAGE**

### **2.1 Planungserfordernis**

Der Ortsteil Eisenberg wurde als Waldhufendorf entlang der Marche gegründet. Auch heute noch sind die historisch gewachsenen Strukturen mit dem Dorfanger und zahlreichen Dreiseitenhöfen im Umfeld des Plangebietes zu erkennen. Die ortsbildprägende Grünfläche im Plangebiet, die historisch ein Teil des Dorfteiches war, dient heute als zentrale Freifläche.

Derzeit wird das Plangebiet bauplanungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft. Somit besteht Baurecht entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung. Um jedoch langfristig die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu sichern, die historisch gewachsenen Strukturen insgesamt zu erhalten und das Plangebiet nicht durch eventuelle Neubauten zu überformen bzw. weiter zu verdichten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sind insbesondere auch die wasserrechtlichen Belange im Plangebiet angemessen zu berücksichtigen.



## 2.2 Planungsziele

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

- Sicherung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes
- Klärung der wasserrechtlichen Belange
- Berücksichtigung der Umweltbelange
- Berücksichtigung umgebender schutzwürdiger Bebauung

## 2.3 Rechtslage

Der Gemeinderat von Moritzburg hat am 24.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfanger Eisenberg“ beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wurde außerdem eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und mit Beschluss vom 22.02.2016 gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr bis zum 31.03.2017 verlängert. Da der konkrete Anlass für die Veränderungssperre inzwischen entfallen ist, wurde von einer nach Maßgabe von § 17 Abs. 2 BauGB grundsätzlich zulässigen Verlängerung um ein weiteres Jahr abgesehen.

Der Bebauungsplan „Dorfanger Eisenberg“ wird als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Art der baulichen Nutzung; Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche sind angesichts der bestehenden Bebauung nicht erforderlich. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB.

Der einfache Bebauungsplan „Dorfanger Eisenberg“ erfüllt die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird damit nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist daher nicht Bestandteil der Begründung.

Am 21.03.2016 hat der Gemeinderat von Moritzburg den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.05.2016 bis einschließlich 22.06.2016 im Bauamt der Gemeinde Moritzburg. Mit Schreiben vom 04.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zur Stellungnahme aufgefordert.

Aus den im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragenen Stellungnahmen resultiert keine Änderung der vorgesehenen Festsetzungen.

## 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach dem **Landesentwicklungsplan** des Freistaats Sachsen (LEP 2013)<sup>1</sup> gehört die Gemeinde Moritzburg zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum (G 1.2.4). Diese Bereiche sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

<sup>1</sup> Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen



Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden in ca. 24 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Coswig in 10 km und Radebeul in 13 km Entfernung.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im **Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge**<sup>2</sup> weiter qualifiziert. Folgende allgemeinen Ziele des rechtswirksamen Regionalplanes sind für die Gemeinde Moritzburg und damit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfanger Eisenberg“ Bedeutung:

- Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen

Die Gemeinde Moritzburg besitzt keine zentralörtliche Funktion, ist aber nach Ziel (Z) 3.2 als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Laut Ziel Z 3.6 sind diese besonderen Gemeindefunktionen in den Gemeinden zu erhalten und zu sichern.

Diesem Ziel wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen: er trägt zur Erhaltung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und ortbildprägender Elemente des Dorfangers Eisenberg bei.

- Landschaftsbild / Landschaftserleben

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hohem landschaftsästhetischem Wert. Nach Ziel Z 7.2.1 ist der Landschaftscharakter in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Weiterhin liegt die Fläche in einem Gebiet mit herausragenden Sichtbeziehungen von und zu einem bedeutsamen historischen Kulturdenkmalbereich in weiträumig sichtexponierter Lage sowie in einer siedlungstypischen historischen Ortsrandlage. Gemäß Ziel Z 7.2.2 sind diese Gebiete von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender Bebauung freizuhalten.

Die Gemeinde Moritzburg und somit auch das Plangebiet liegen in einem als Kleinkuppenlandschaften um Moritzburg, Langebrück und Rossendorf ausgewiesenen Landschaftsbereich. Gemäß Ziel Z 7.2.4 sind diese Kleinkuppenlandschaften in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht erheblich beeinträchtigen bzw. grundlegend verändern.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Planungsziele tragen diesen regionalplanerischen Vorgaben Rechnung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moritzburg<sup>3</sup> als Wohnbaufläche, als ortschaftsbezogene Grün- und Freifläche sowie als innerörtliche Verkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

### 3.3 Schutz der Gewässerrandstreifen

Der südlich des Plangebietes liegende Dorfteich von Eisenberg (Kallauchsteich) wird nach Norden über zwei Abflussstrecken entwässert (siehe auch Ziffer 1.2):

- Die Marche verläuft mittig durch das Plangebiet. und liegt innerhalb der Grünfläche für ca. 50 m offen. Danach verläuft sie verrohrt (DN 500) bis zum nördlich des Plangebietes liegenden Überlauf.
- Der als Hochwasserüberlauf des Dorfteiches fungierende zweite Abfluss verläuft seitlich der Kötzschenbrodaer Straße entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Die Betonverrohrung (DN 1000) ab dem Dorfteich mit einer Länge von ca. 116 m endet am Flurstück 175 in einem offenen Gerinne.

Die beiden Abflüsse vereinigen sich im Bereich des Flurstücks 173 an der Kötzschenbrodaer Straße wieder zu einem Gerinne.

Sowohl die Marche als auch der Hochwasserüberlauf sind als Gewässer II. Ordnung klassifiziert. Für diese Gewässer ist gemäß § 32 Abs. 1 SächsWG die Gemeinde Moritzburg unterhaltungspflichtig.

Nach § 24 Abs. 2 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) i.V.m. § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) schließt innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen an das Ufer oberirdischer Gewässer landwärts ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen an. Die Gewässerrandstreifen

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009

<sup>3</sup> Gemeinde Moritzburg (2006): Flächennutzungsplan, erarbeitet von Büro für Stadtplanung und Planung im ländlichen Raum Antje Mehnert



dienen gemäß § 38 Abs. 1 WHG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG ist im Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Für die im Plangebiet liegenden und oberirdisch geführten Teilabschnitte der Marche und des Hochwasserüberlaufes werden die Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

Die gesetzlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen finden für verrohrte Teilabschnitte der Marche und des Hochwasserüberlaufes keine Anwendung. Hier ist die Gemeinde als Unterhaltungspflichtige gehalten, Bestand und Unterhaltung der Gewässer in geeigneter Weise zu sichern.

### **3.4 Hochwasserschutz**

Die Marche als Zufluss zur Promnitz und wurde in der „Interkommunalen Hochwasserschutzkonzeption für die Promnitz“ (HWSK Promnitz) mit betrachtet. Nach der HWSK ist ab einem Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 50 Jahre (HQ 50) mit dem Überlaufen des südlich des Plangebietes liegenden Dorfteiches zu rechnen. Das überlaufende Wasser sammelt sich aufgrund der geringen hydraulischen Leistungsfähigkeit dann teilweise auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Grundstücken.

Auch in den vom Freistaat Sachsen erstellten Gefahrenkarten für von Hochwasser bedrohte Ortslagen wurde die Marche betrachtet. In Einzelkarten wird das Überflutungsrisiko bei Hochwasserereignissen mit häufiger (alle 20 bis 25 Jahre) bis zu sehr seltener Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 200 bis 300 Jahre) aufgezeigt. Ein Auszug aus den Gefahrenkarten (Abb.1) zeigt, dass Teilbereiche des Plangebietes schon bei Hochwasserereignissen mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 20 bis 25 Jahren (HQ 20/25) im berechneten (faktischen) Überschwemmungsgebiet liegen. Bei einem Hochwasserereignis HQ 100 ist das Plangebiet großflächig betroffen (Abb. 2). Sogenannte 'faktische' Überschwemmungsgebiete sind Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 1 WHG, die nicht als solche festgesetzt oder vorläufig gesichert sind<sup>5</sup>.

Es gelten die Verordnungen nach den §§ 5 Abs. 2 und 77 WHG. Entsprechend dem Erhaltungsgebot des § 77 WHG sollen Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan trägt dem Überschwemmungsrisiko mit den getroffenen Festsetzungen sowie einem ergänzenden Hinweis in geeigneter Weise Rechnung. Durch die Begrenzung der Baufläche auf den Bestand wird in Verbindung mit den Vorgaben des § 34 BauGB eine intensivere bauliche Nutzung des Plangebietes faktisch ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Prof. Dr. Dr.-Ing. Rudolph & Dr.-Ing. Harz GmbH für Wasserwirtschaft, Wasserbau und Infrastruktur (2009): Interkommunale Hochwasserschutzkonzeption für die Promnitz, Dresden

<sup>5</sup> Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministerium des Inneren (SMI) (2011): Gemeinsame Handlungsempfehlung, Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten



Abb\_1.: Gefährdung des Plangebietes bei HQ 20/25<sup>6</sup>



Abb\_2.: Gefährdung des Plangebietes bei HQ 100

### 3.5 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Im Geltungsbereich oder daran angrenzend bestehen bisher keine Bebauungspläne und / oder sonstige Satzungen nach BauGB.

### 3.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das als Einzeldenkmal im Sinne des § 2 SächsDSchG (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) geschützte Gebäude Brauhofstraße 2 (Obj.-Dok.-Nr. 09284318). Weitere Kulturdenkmale im Umfeld sind die Gebäude Brauhofstraße 7 und 9 sowie Kötzschenbrodaer Straße 26.

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale mit hoher Relevanz wie der Mittelalterliche Ortskern von Eisenberg (D-30450-01). Sollten bei Bodeneingriffen Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der zuständigen Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Hinweis 3 des Rechtsplanes enthält ausführliche Informationen zum Umgang mit archäologischen Funden.

### 3.7 Gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 179 sowie Teilflächen der Flurstücke 180 und 182 ein nach § 21 SächsNatSchG geschütztes Biotop (Biotop-Nr. 3045-008: magere Frisch- und Nasswiese, seggen- und binsenreiche Nasswiese). In gesetzlich geschützten Biotopen sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Das Biotop wurde nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen: mit der Festsetzung als Grünfläche wird dem Biotopschutz Rechnung getragen.

Das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geschützte Biotop (Biotop-Nr. 202/0: Streuobstwiese) auf den Flurstücken 177 und 177/1 ist nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde nicht mehr existent: in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Eingriff bereits im Jahr 2002 durch die Pflanzung von 30 Ostbäumen zur Erweiterung bestehender Streuobstwiesen hinreichend ausgeglichen.

<sup>6</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Gefahrenkarten für Ortslagen (Stand 02/2016)



Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 10 m Entfernung die Grenze des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietes „Friedewald - Moritzburger Teichgebiete und Lößnitz“. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird lediglich die bereits bestehende Bebauung und Nutzung des Plangebietes festgeschrieben; eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist damit nicht verbunden.

## **4 UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## **5 ERSCHLIEßUNG**

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### **Straßenverkehr**

Das Plangebiet grenzt direkt an die Kötzschenbrodaer Straße sowie die Brauhofstraße an. In ca. 300 m Entfernung steht mit dem Anschluss an die Schlossallee (Staatsstraße S 179) eine direkte Verbindung nach Dresden zur Verfügung.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nur die Bestandsbebauung festgeschrieben. Ein höheres Verkehrsaufkommen mit zusätzlichen Erschließungserfordernissen ist damit nicht verbunden.

#### **Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Nördlich des Plangebietes besteht in ca. 80 m Entfernung an der Kötzschenbrodaer Straße (Haltestelle Schule) ein Anschluss an das regionale Busnetz des Verkehrsverbundes Oberelbe (Regionalbuslinie 458 Dresden - Moritzburg - Böhla - Großenhain). Von der Haltestelle Waldstraße/Bahnhof Moritzburg ca. 300 m südöstlich des Plangebietes bestehen weitere Anschlüsse an die Regionalbuslinien 326 (Radeburg Busbahnhof-Dresden Bahnhof Neustadt), 457 (Dresden Bahnhof Neustadt-Großenhain Cottbuser Bahnhof) sowie 458 (Dresden - Moritzburg - Böhla - Großenhain).

#### **Fußgänger und Radfahrer**

Das Plangebiet wird durch die Kötzschenbrodaer Straße sowie durch die Brauhofstraße umschlossen. Die Kötzschenbrodaer Straße verfügt nur in Teilbereichen über einen Fußweg. An der Brauhofstraße besteht derzeit kein Fußweg; die Verkehrsteilnehmer nutzen die Straße als Mischverkehrsfläche. In der Mitte des Plangebietes steht eine Fußwegverbindung zwischen Brauhofstraße und Kötzschenbrodaer Straße zur Verfügung. Da der Bebauungsplan ausschließlich bestehende Nutzungen festsetzt, sind ergänzende Maßnahmen nicht vorgesehen.

### **5.2 Stadttechnische Erschließung**

#### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das bestehende öffentliche Versorgungsnetz in der Kötzschenbrodaer Straße und der Brauhofstraße gesichert. Die Versorgungsleitung in der Kötzschenbrodaer Straße wird altersbedingt bis Ende 2018 erneuert.

#### **Löschwasserbereitstellung**

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von zwei Stunden aus dem Versorgungsnetz abzusichern. Die erforderliche Bereitstellung erfolgt über





zwei Unterflurhydranten (DN 150) im Straßenraum der Brauhofstraße (Entfernung vom Plangebiet 2 bis 4 m) sowie einen Unterflurhydranten (DN 150) in der Kötzschenbrodaer Straße.

Die Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und der Rettungsdienste ist durch die Kötzschenbrodaer Straße sowie die Brauhofstraße gewährleistet.

### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die bestehenden Leitungen in der Kötzschenbrodaer Straße sowie der Brauhofstraße und Anlagen des Teilzweckverbandes AZV Promnitztal gesichert.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit nicht eine Versickerung auf den Grundstücken selbst erfolgt, auch weiterhin in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Brauhofstraße eingeleitet.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird über bereits bestehende Anschlüsse in der Kötzschenbrodaer Straße sowie in der Brauhofstraße durch die ENSO NETZ GmbH sichergestellt.

### **Gas- und Wärmeversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas über die bestehende Gasleitung im Bereich der Brauhofstraße ist bei Bedarf möglich.

Eine Versorgung über alternative Wärme- oder Energiequellen ist ausdrücklich erwünscht.

### **Telekommunikation**

Das Plangebiet 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 die Gemeinde Moritzburg ist der „Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal“ zuständig. Die Kötzschenbrodaer Straße und die Brauhofstraße sind für die Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Im Süden des Plangebietes besteht ein Standplatz für Wertstoffsammelcontainer, der im Bebauungsplan mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt ist.

## **6 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Mit dem einfachen Bebauungsplan soll der Bestand im Plangebiet gesichert und keine weitere Bebauung ermöglicht werden. Eine Festsetzung erfolgt deshalb lediglich zur Art der baulichen Nutzung. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sind deshalb nicht erforderlich.

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht sowohl den städtebaulichen Zielen der Gemeinde als auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine bauliche Entwicklung des Plangebietes bleibt damit auf bereits bebaute Grundstücke beschränkt und ist über diese Festsetzung hinaus nach § 34 BauGB zu beurteilen. Damit ist eine weitere bauliche Verdichtung des Plangebietes nicht mehr möglich.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen mit in der Regel großem Flächenbedarf ausgeschlossen.



### **6.1.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen hinreichend verkehrlich angebunden. Aufgrund der Festsetzung bereits bestehender Nutzungen gibt es keine zusätzlichen Anforderungen an die verkehrliche Erschließung.

Zur dauerhaften Sicherung der in der Mitte des Plangebiets bestehenden Fußwegverbindung zwischen Brauhofstraße und Kötzschenbrodaer Straße erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“.

### **6.1.3 Private Grünflächen**

Die bestehende Grünfläche im Plangebiet ist Teil des historischen Dorfangers und prägender Bestandteil des Ortsbildes. Sie wird mit der Festsetzung als private Grünfläche (Zweckbestimmung ‚naturbelassene Grünfläche‘) dauerhaft gesichert. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und trägt nicht zuletzt auch dem Überschwemmungsrisiko Rechnung (siehe auch Ziffer 3.4): die Grünfläche steht bei größeren Regen- und Überschwemmungsereignissen regelmäßig unter Wasser.

### **6.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Flächenbefestigungen**

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird ein Beitrag zur Grundwasseranreicherung und zur Reduzierung der Bodenversiegelung geleistet. Um die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken, werden darüber hinaus keine Vorgaben zur Materialwahl und Ausführung gemacht.

### **6.1.5 Artenschutz**

Unmittelbar vor Abbruchmaßnahmen sind an den betroffenen Gebäuden durch einen Sachverständigen Untersuchungen hinsichtlich gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten durchzuführen. Gegebenenfalls sind geeignete Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen vorzusehen oder Ersatzquartiere zu schaffen. Mit dieser Vorgabe können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgeschlossen werden.

### **6.1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der zum Erhalt festgesetzte besonders markante bzw. wertvolle Einzelbaum (Eiche) ist zu erhalten und zu pflegen sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes ist er in der folgenden Pflanzperiode durch eine Neupflanzung der abgängigen Art zu ersetzen.

Die Eiche ist ein ortsbildprägendes Element des historischen Dorfangers. Sie hat eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und trägt durch Schattenwurf und Verdunstung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

## **6.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Der Rechtsplan enthält folgende nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, die zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind:

#### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich das als Kulturdenkmal nach § 2SächsDSchG geschützte Gebäude Brauhofstraße 2. Maßnahmen an dem Kulturdenkmal selbst und - soweit sie für dessen Erscheinungsbild von Bedeutung sind - auch in seiner Umgebung bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

#### **Biotopschutz**

Im Plangebietes befindet ein nach § 21 SächsNatSchG geschützte Biotop (Biotop-Nr. 3045-008: Magere Frisch- und Nasswiese, Seggen- und Binsenreichen Nasswiese). Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können.



### **Gewässerrandstreifen**

Nach § 24 Abs. 2 SächsWG i.V.m. § 38 WHG schließt innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen an das Ufer oberirdischer Gewässer landwärts ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen an. Die Gewässerrandstreifen dienen gemäß § 38 Abs. 1 WHG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG ist im Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

### **6.3 Hinweise**

Auf dem Rechtsplan werden zur Information für Grundstückseigentümer, Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Überschwemmungsrisiko
- Archäologie / Denkmalschutz
- Natürliche Radioaktivität (Radonschutz)
- Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- Bodenschutz / Altlasten
- DIN-Normen und sonstige technischen Regelwerke

## **7 KOSTEN**

Die Planungskosten des Bebauungsplanes werden abschließend von der Gemeinde getragen. Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde keine direkten Folgeinvestitionen. Für eventuelle Entschädigungsansprüche Dritter gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches.

## **8 FLÄCHENBILANZ**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.850 m <sup>2</sup>	31 %
private Grünfläche	ca. 4.000 m <sup>2</sup>	67 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	ca. 150 m <sup>2</sup>	2 %
<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 6.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>