

STADT HOHNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN „FERIENLOGGIEN ZUR AUSSICHT“

TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF i.d.F. vom 28.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	2
2	Örtliche Gegebenheiten	2
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Nutzungsbeschränkungen	4
3	Übergeordnete planerische Vorgaben	4
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Städtebauliche Konzeption	6
5	Grünordnerische Konzeption	6
6	Erschließungskonzeption	6
6.1	Verkehrerschließung.....	6
6.2	Ver- und Entsorgung	6
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
8	Flächenbilanz	7
9	Voraussichtliche Auswirkungen	7
9.1	Artenschutzrechtliche Beurteilung	7
9.2	Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8
9.3	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	10
9.4	Auswirkungen auf raumordnerische Belange.....	10

Anlage1: Architekturbüro Grützner, 19.08.2022: Bebauungskonzept Ferienloggien Zur Aussicht

1 Einleitung

1.1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Stadt Hohnstein ist aufgrund des Status als staatlich anerkannter Erholungsort mit 104 Übernachtungen pro Gästebett und Jahr sowie 67.686 Übernachtungen pro Jahr (2015) in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 die besondere Gemeindefunktion „Tourismus“ zugewiesen.

In der Begründung zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplan wird dazu ausgeführt:

„Bei Gemeinden mit dem Status eines staatlich anerkannten Kur- oder Erholungsortes kann generell davon ausgegangen werden, dass ein regionalplanerisches Regelungserfordernis vorliegt. Der Kurort- und Erholungsortstatus wird nur an Orte verliehen, in denen bereits eine touristische Infrastruktur vorhanden ist. Darüber hinaus bekundet eine Gemeinde mit der Beantragung eines solchen Status' die Absicht, den entsprechenden Ortsteil auch künftig touristisch zu entwickeln. Dazu gehört der Ausbau der touristischen Infrastruktur mit Beherbergungseinrichtungen und Freizeitanlagen. Aus diesem Grunde steht das Kriterium „Kur- oder Erholungsortstatus“ im Landesentwicklungsplan auch an erster Stelle.“

Um dieser Funktion gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Hohnstein, das bestehende Angebot um ein besonderes Segment zu erweitern und Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Ferienloggien am nördlichen Stadtrand zu ergänzen.

2 Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Hohnstein in der Gemarkung Hohnstein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom teils landwirtschaftlich, teils als Wald genutzten Flurstück 371/10 Gemarkung Hohnstein, wobei unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der zur Hofstelle Bergweg 9 führende private Zufahrtsweg verläuft,
- im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 295/3 Gemarkung Hohnstein, über den der private Zufahrtsweg zur Hofstelle Bergweg 9 verläuft,
- im Süden vom bebauten Teil des Grundstücks Bergweg 7 (Hotel zur Aussicht), und den nördlichen Grenzen der Flurstücke 289/4, 289/8, 288 und 302/14 Gemarkung Hohnstein,
- im Westen vom Bergweg sowie den östlichen Grenzen der Flurstücke 302/29 und 292 Gemarkung Hohnstein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 295/4, 296, 302/25, 302/26, 302/28 und 371/9 sowie Teile des Flurstücks 294 Gemarkung Hohnstein. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,4 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine relativ steile, terrassierte Hanglage aus, die derzeit überwiegend gärtnerisch bzw. als Weideland genutzt wird.

Gehölzbestand ist nur in geringem Umfang vorhanden. Die Laubbaumgruppe im Norden des Standortes liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Vier Laubbäume mit Stammdurchmessern von 0,4 bis 0,6 m befinden sich im zentralen Teil der Fläche, eine Birke mit 0,2 m Stammdurchmesser am östlichen Rand auf der Böschung. Im südlichen Teil steht darüber eine Gruppe größerer Fichten. Einige Zier- und Koniferensträucher prägen das Umfeld der im Süden des Plangebietes vorhandenen Bestandsbebauung als Hausgarten.

Im Zusammenhang mit der Vornutzung der Fläche als Schießstand wurde an der östlichen Grenze des Flurstücks 295/4 ein Damm gegenüber dem Nachbargrundstück 295/3 errichtet. Die Flurstücksgrenze, die gleichzeitig Plangebietsgrenze ist, verläuft auf der Dammkrone.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von einer Mittelspannungs-Freileitung gequert. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 302/28 ist eine Garage vorhanden, die vom Bergweg erschlossen ist.



Abb. 1: Blick vom Damm nach Südwesten über das Plangebiet



Abb. 2: Bergweg, Blick nach Süden



Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereiches



Abb. 4: Hang mit Ziergehölzen

Das westliche Umfeld des Plangebietes ist durch eine kleinteilig bebaute Stadtrandlage der Stadt Hohnstein einschließlich des südlich benachbarten Hotels „Zur Aussicht“ geprägt, im Osten grenzen u.a. landwirtschaftlich genutzte Einzelgebäude mit ihren Zufahrten an. Durch die nach Westen zur Stadt hin exponierte Hanglage, den an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Damm und den das Baugebiet einschließenden Fahrweg zum Gebäude Bergweg 9 besitzt das Plangebiet keinen direkten Anschluss an die freie Landschaft, sondern ist städtebaulich eher auf das Stadtgebiet orientiert.

2.3 Nutzungsbeschränkungen

Lage im Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Sächsische Schweiz und unterliegt damit der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz vom 23. Oktober 2003 (SächsGVBl. S. 663), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 310) geändert worden ist.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Befreiung gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des § 26 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Dabei wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Schutzgebietes seitens des Ordnungsgebers während eines Bauleitplanverfahrens ausgesprochen, welche in Aussicht gestellt werden kann. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Inaussichtstellung einer Befreiung von den Festsetzungen einer Landschaftsschutzverordnung ausreichend, um eine Baufläche in einem Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Diese Verfahrensweise wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Vorfeld der Planaufstellung abgestimmt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes zur Umsetzung des konkreten Vorhabens ist hierbei jedoch weiterhin zwingende Voraussetzung.

Gegenstand von Befreiungen sind Handlungs- und Unterlassungspflichten, die sich unmittelbar aus einer Rechtsnorm ergeben und keiner weiteren Konkretisierung bedürfen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang allerdings auch die Rechtsprechung zum „Planen in die Befreiungslage“ (z.B. BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 - 4 C 15.01). Danach ist es rechtlich zulässig, eine Befreiung bereits im Planaufstellungsverfahren zu erteilen oder in Aussicht zu stellen, wenn objektiv eine Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotregelung auch sonst nichts entgegensteht. Das kommt insbesondere in Fällen in Betracht, in denen das konkrete Vorhaben sowie der Bauherr bereits bekannt sind¹.

3 Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Flächennutzungsplan ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013 und des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, die am 17.09.2020 wirksam geworden ist.

Der Stadt Hohnstein ist im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 die besondere Gemeindefunktion Tourismus aufgrund des Status als staatlich anerkannter Erholungsort zugewiesen.

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß Ziel 2.2.1.4 LEP 2013 nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen naturräumlichen Lage und der Tatsache, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsdichte und der z.T. extrem steilen Geländetopografie keine Flächen für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes durch das beabsichtigte Segment von Ferienloggien besteht, wird das Ziel verfolgt, den bereits städtebaulich vorgeprägten Siedlungsrand der Stadt Hohnstein um ein Ferienhausgebiet von ca. 0,4 ha zu erweitern.

¹ LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Informationsmitteilung vom 04.01.2023

Gemäß Grundsatz 4.1.3.2 LEP 2013 soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Gewerbe auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft ... haben, gelenkt werden.

Diesen Grundsätzen wird mit der Planung Rechnung getragen, da die Fläche nicht in die umliegenden Bewirtschaftungseinheiten einbezogen ist.

Das Plangebiet liegt an der Grenze des sichtexponierten Elbtalbereiches. Dieser ist in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Dazu sind die Sichtbereiche, wie sie sich von den in Karte 3 „Kulturlandschaft“ festgelegten Sichtpunkten ergeben, von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten.

Mit der Festsetzung von niedrigen Baukörperhöhen und der Begrenzung der Gebäudegrundrisse wird eine sichtverschattende bzw. landschaftsbildstörende raumbedeutsame Bebauung ausgeschlossen.

Die Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festlegungen. Im Nordosten wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz als Teil des ökologischen Verbundsystems begrenzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hohnstein (wirksam seit 21.09.2007) ist das Plangebiet überwiegend als Dauergrünland dargestellt, im Südwesten liegt es in der dargestellten gemischten Baufläche. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

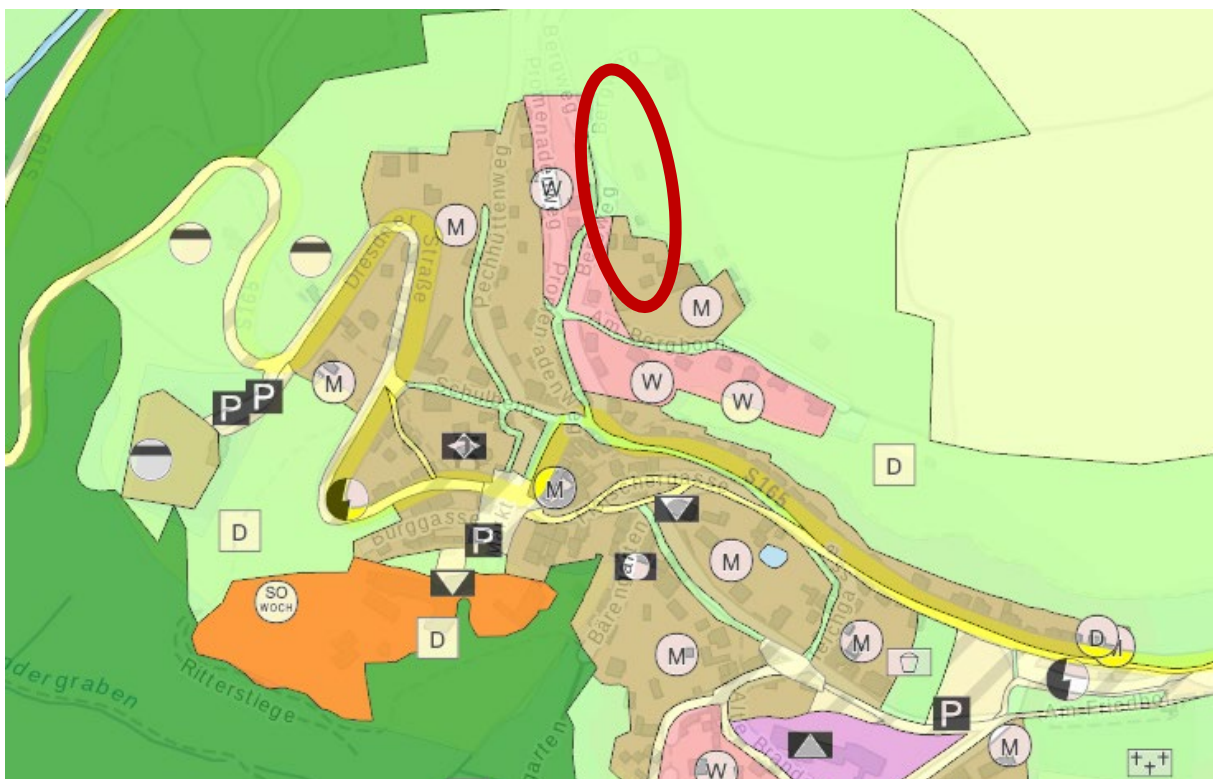


Abb. 5: Auszug wirksamer FNP Stadt Hohnstein mit Geltungsbereich B-Plan „Ferienloggien Zur Aussicht“ (rot)

4 Städtebauliche Konzeption

Dem Bebauungsplan „Ferienloggien Zur Aussicht“ wurde ein Bebauungskonzept² vorangestellt, welches die Möglichkeit einer Bebauung der exponierten Hanglage unter Berücksichtigung der notwendigen Verkehrserschließung betrachtet und dabei die Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten soll (vgl. Anlage 1 zur Begründung).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält das Bebauungskonzept folgende Aussagen hinsichtlich der geplanten Bebauungsstruktur:

- Errichtung von 6 Ferienhäusern mit jeweils max. 65 m² Grundfläche im oberen Hangbereich,
- Geschossausbildung unter Ausnutzung der Hanglage (nach Osten ebenerdiger Austritt aus dem Erdgeschoss, nach Westen ebenerdiger Austritt aus dem Untergeschoss),
- Einrichtungen und Anlagen für Gemeinschaftsnutzung (Pool, Fahrradwerkstatt, Kinderspielplatz) im unteren Hangbereich
- Dachgestaltung mit begrünten Flachdächern, um Gebäudehöhen und zu minimieren.

5 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans sieht folgende Komponenten vor:

- weitgehende Erhaltung der Bestandsbäume,
- ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Baugrundstück,
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,
- Dachbegrünung zur Vermeidung nachteiliger Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, zur Minimierung des Regenwasserabflussbeiwertes, Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Biodiversität.

Für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe werden externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Hierfür wurde die externe Kompensationsmaßnahme „Anpflanzung einer Obstbaumreihe am Weg nördlich der Napoleonschanze (Flst. 508, 472a Gemarkung Hohnstein, Weglänge ca. 230 m) zwischen der Stadt Hohnstein, dem Flächeneigentümer, der Nationalparkverwaltung und der Landesdirektion Sachsen, Referat Naturschutz abgestimmt und wird von allen Seiten mitgetragen.

6 Erschließungskonzeption

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Bergweg. Die Anlage neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Entsprechend den topografischen Verhältnissen kann die interne Grundstückerschließung nur vom nördlichen Ende des Bergwegs erfolgen.

Der im Zusammenhang mit der Ferienhausnutzung entstehende Stellplatzbedarf wird innerhalb des Baugebietes auf den hierfür vorgesehenen Flächen gedeckt.

Zusätzlich werden am Bergweg 4 zusätzliche öffentliche Parkplätze eingeordnet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Medienerschließung

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Medienbestandsabfrage der öffentlichen Versorgungsträger. Die Versorgungsleitungen und der Abwasserkanal der WASS GmbH liegen im Kreuzungsbereich Bergweg / Am Bergborn südlich des Plangebietes an. Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Telekommunikation sowie zur Schmutzwasserentsorgung

² Architekturbüro Grützner, 19.08.2022: Bebauungskonzept Ferienloggien Zur Aussicht

sind daher Neuverlegungen innerhalb des Plangebietes bzw. im Bergweg zum Anschluss an die Bestandsleitungen erforderlich.

Für die Löschwasserversorgung im Baugebiet soll im Brandfall der Swimmingpool herangezogen werden. Es wird von einem Löschwassergrundbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden (vergleichbar für allgemeine Wohngebiete) ausgegangen, d.h. der Pool muss mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m³ konzipiert werden (z.B. 6 m Breite x 8 m Länge x 2 m Tiefe). Das Baufenster für den Swimmingpool befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bergweg, so dass die Erreichbarkeit der Entnahmestelle von der öffentlichen Straße aus gegeben ist. Feuerwehrezufahrten auf dem Baugrundstück selbst sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend der DIN 14090 herzustellen.

Die Wärmeversorgung der neuen Gebäude soll dezentral mit erneuerbaren Energien erfolgen.

Umgang mit Regenwasser

Aufgrund der im Plangebiet und dessen Umgebung anstehenden bindigen Böden ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers stark eingeschränkt.

Nach Angabe der WASS GmbH befindet sich im Planbereich ein Altbestand Regenwasserleitung, in den das im Baugebiet anfallende Regenwasser gedrosselt eingeleitet werden muss. Im Zuge der Erschließungsplanung sind hierzu konkrete Festlegungen, insbesondere zur gedrosselten Einleitmenge und zum daraus abgeleiteten notwendigen Rückhaltevolumen innerhalb des Baugebietes Belangen zu treffen sowie die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Da private Regenrückhalteeinrichtungen grundsätzlich als Nebenanlagen auf dem Baugrundstück zulässig sind, ergibt sich kein Erfordernis für die Festsetzung konkreter Flächen auf der B-Plan-Ebene. Lage und Bemessung sind Gegenstand der nachfolgenden Gebäude- und Erschließungsplanung.

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

Die detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen wird in der Entwurfsphase ergänzt.

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 4.055 m ²
davon:	
Sondergebiet Ferienhausgebiet	ca. 3.990 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	ca. 65 m ²

9 Voraussichtliche Auswirkungen

9.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die Arten des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 erfasst sind, hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betrachtet.

Das Plangebiet zeichnet sich im Bestand hauptsächlich durch die mit Grünland, Ziergehölzen sowie einzelnen Nadel- und Laubbäumen bestehende terrassierte Hanglage aus und ist allseits von angrenzender Bebauung, Fahrwegen bzw. Straßen umgeben. Im südlichen Teil des Plangebietes ist Wohnbebauung einschließlich zahlreicher Nebengebäude, Hof- und Gartenflächen vorhanden.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Fläche ist vor allem die Artengruppe Vögel (Freibrüter mit Bindung an Gehölze) als planungsrelevant zu betrachten.

Durch die Rodung von Gehölzen tritt ein Habitatverlust für gehölzgebunden brütende Vogelarten ein. Freibrütende Vogelarten sind in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze in den Gärten im Umfeld des Plangebietes auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt für freibrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln am Brutplatz kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden. Demnach ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bei Baumhöhlenbrütern kann der Verlust einzelner Quartiere bzw. Baumhöhlen einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellen. Baumhöhlen wurden in den wenigen im Plangebiet vorhandenen Gehölzen jedoch nicht festgestellt. Vor Fällung sollten aber nochmals Kontrollen vorgenommen werden.

Analog zu dieser Einschätzung ist bezüglich der Artengruppe Fledermäuse davon auszugehen, dass nach momentanem Kenntnisstand keine Sommer- oder Winterquartiere im Plangebiet vorhanden sind. Jedoch wird auch bezüglich der Artengruppe Fledermäuse eine nochmalige Kontrolle der Bäume vor Beginn der Fällarbeiten empfohlen. Falls in diesem Zusammenhang Quartiere vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere (Fledermauskästen und Nistkästen) innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes anzubringen (z.B. an der im Norden vorhandenen Baumgruppe). Frostfreie Winterquartiere der Fledermäuse sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Das Plangebiet fungiert unabhängig davon als Teil des Jagdhabitates für Fledermäuse. Dessen ökologische Funktion bleibt aufgrund der großräumig angrenzenden freien Landschaft im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Durch die nach Südwesten exponierte Hanglage des Plangebietes ist dieses hinsichtlich ihrer Besonnung potenziell als Reptilienlebensraum geeignet. Allerdings existieren nur wenige punktuelle Versteckstrukturen, so dass auch unter Berücksichtigung der intensiven gärtnerischen bzw. Weidenutzung deren Vorkommen als unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Neben den direkt betroffenen potenziellen Lebensraumstrukturen sind weiterhin mögliche Störungen auf Lebensräume im Umfeld zu berücksichtigen. Aufgrund bestehender Vorbelastungen kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen durch den Bebauungsplan.

Für die weiteren besonders geschützten Artengruppen besteht aufgrund der siedlungsnahen Lage und mangels geeigneter Habitatstrukturen keine Planungsrelevanz.

9.2 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ferienloggien Zur Aussicht“ weist im Bestand die folgenden Biotoptypen auf:

Tab. 1: Biotopbestand

Code	Teilfläche	Biotopwert ³	Flächengröße	Werteinheiten
413	Intensiv genutztes Dauergrünland	10 (nachrangig)	ca. 2.000 m ²	20.000
948	Garten- und Grabeland	10 (nachrangig)	ca. 1.430 m ²	14.300
952	Lagerfläche	0 (ohne)	ca. 65 m ²	0
64	Einzelbäume (Laubbäume) – 5 Stück	22 (hoch)	ca. 415 m ²	9.130
912	Wohngebiet, ländlich geprägt	7 (gering)	ca. 145 m ²	1.015
	Summe		ca. 4.055 m ²	44.445

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit der Überplanung des Standortes ist der Verlust von Garten- und Grabeland, intensiv genutztem Dauergrünland und drei Einzelbäumen verbunden.

Der künftige Biotopwert der Flächen wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt eingeschätzt, wobei die Ferienhaussiedlung vom Biotopwert einem ländlichen Wohngebiet gleichgestellt wird:

Tab. 2: Biotopwert Planung

Code	Teilfläche	Biotopwert	Flächengröße	Werteinheiten
912	Ferienhaussiedlung, ländlich geprägt	7 (gering)	ca. 3.400 m ²	23.800
64	Einzelbäume (Laubbäume, 2Stückx Erhaltung 13 Neupflanzungen)	22 (hoch) 20 (hoch)	ca. 200 m ² ca. 390 m ²	4.400 7.800
953	Parkplatz	0 (ohne)	ca. 65 m ²	0
	Summe		ca. 4.055 m ²	36.000

Für den vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe werden zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Mit der Anpflanzung von 28 hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen am Feldweg zwischen „Napoleonschanze“ und der Stadt Hohnstein kann der Biotopwertverlust von ca. 8.500 Werteinheiten ausgeglichen werden: 20 Bäume x 30 m²/Baum = 600 m² Maßnahmefläche x 20 WE/m² = 12.000 Werteinheiten.

Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienloggien Zur Aussicht“ wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

Maximale Versiegelung Planung:

3.990 m ² Baugebiet SO x GRZ 0,25	=	1.000 m ²
zzgl. Teilversiegelung von Wegen, Spielplätzen, etc. (Versiegelungsgrad 50 %)	=	540 m ²
<u>abzüglich Bestandsversiegelung (Garage, Zufahrt Wohnhaus Bergweg 4)</u>	= -	340 m ²
maximale zusätzliche Versiegelung		ca. 1.200 m ²

Betroffen sind die im Plangebiet gemäß IDA-Datenportal des Freistaates Sachsen⁴ Lockersyrosem-Regosole aus anthropogenen Sedimenten der Siedlungsgebiete. Die Böden weisen eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein geringes Wasserspeichervermögen und eine mittlere Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Besonders trockene oder besonders feuchte Böden sind nicht betroffen.

³ Biotopwert orientiert an Handlungsempfehlung für die Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

⁴ aufgerufen am 10.11.2022

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die versickerungsfähige Fläche reduziert, was zu einer Verringerung des zur Verfügung stehenden Wassers führt. Zur Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß wird mit 0,25 eine geringe GRZ festgesetzt, zudem sind zur Abflussreduzierung alle zu befestigende Flächen (Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze) versickerungsoffen zu gestalten und Dachbegrünungen anzulegen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit einer gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal wird eine Überlastung der Vorflut im Starkregenfall und damit eine weitere Verschärfung der Hochwassersituation in den Ortslagen vermieden.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt randlich im Siedlungsbereich der Stadt Hohnstein. Die steile, siedlungsnah Fläche selbst besitzt keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion mit Bezug zu einem belasteten Siedlungsraum. Durch die vorhandene Barrierewirkung des Damms an der östlichen Plangebietsgrenze fungiert sie auch nicht als Kaltluftabflussbahn von den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Ortslage.

Versiegelte oder überbaute Flächen heizen sich im Sommer allerdings mehr auf als das gegenwärtig vorhandene Garten- bzw. Grünland. Mit der geringen GRZ, den Pflanzgeboten einschließlich Dachbegrünung und dem großen Anteil nicht überbaute Grundstücksteile werden jedoch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima vermieden.

Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan „Ferienloggien Zur Aussicht“ werden auf Grund der unmittelbaren Lage am Stadtrand und der bestehenden Nutzung der Plangebietsfläche im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung keine unbelasteten Landschaftsräume oder landschaftsbildprägenden Strukturen in Anspruch genommen oder verstellt. Mit der Anpassung der Baukörper an die Hanglage, die Dachgestaltung mit begrünten Flachdächern und die Verwendung regionaltypischer Baumaterialien sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

9.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Die Errichtung von 6 Ferienhäusern und den zugehörigen Einrichtungen und Anlagen für Gemeinschaftsnutzung verursachen keine erhebliche Zunahme des Verkehrs bzw. des Erschließungsbedarfs.

9.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Raumordnung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der besonderen Gemeindefunktion „Tourismus“ Rechnung getragen.