

— Genehmigungsexemplar —

**Gemeinde Großharthau
OT Bühlau
Landkreis Bautzen**

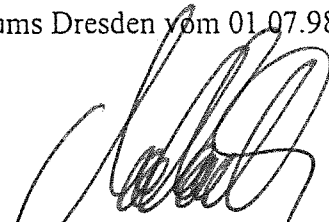
**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

**Planverfasser
Milbrath + Partner Bauträgergesellschaft mbH
Loschwitzer Straße 1
01309 Dresden
Telefon: 0351/31580-0**

2. Fassung, überarbeitet

„Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 01.07.98, AZ:
51.2-2511.20-72 Großharthau 4“



Unterschrift

Inhaltsverzeichnis zur Begründung zum Bebauungsplan

- 1 Aufstellungsbeschluß
- 2 Planungsverlauf
- 3 Einleitung/Grundlagen der Ausweisung
- 4 Bedarf
- 5 Örtliche Gegebenheiten
- 6 Beschreibung des Plangebietes
 - 6.1 Lage und Umgrenzung
 - 6.2 Beschaffenheit
- 7 Erschließung
 - 7.1 Überörtlich
 - 7.2 Innere Erschließung
 - 7.3 Abwasser
 - 7.4 Wasser
 - 7.5 Stromversorgung
 - 7.6 Telefon
 - 7.7 Gasversorgung
- 8 Immissionsschutz
- 9 Denkmalpflege
- 10 Naturschutz
 - 10.1 Planrechtliche Festsetzungen
 - 10.2 Hinweise
 - 10.3 Wesentliche Auswirkungen/Ausgleichsmaßnahmen
 - 10.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
- 11 Flächenaufteilung, Art und Maße der Nutzung
 - 11.1 Verkehrsflächen für die innere Erschließung
 - 11.2 Grünflächen
 - 11.3 Randbepflanzung
 - 11.4 Bebaute Flächen
 - 11.5 Reine Baufläche: SO

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Vierseitenhof „Hexenburg“
Am Bühlbach 1
01909 Bühlau
Gemeinde Großharthau, OT Bühlau, Landkreis Bautzen

1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Großharthau hat in seiner Sitzung vom 09.01.97 und mit Beschluß-Nr. 3-1-97 beschlossen, den Bebauungsplan „Hexenburg“ aufzustellen. Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Sitzung des Gemeinderates und die Beschlußfassung als öffentliche Gemeinderatssitzung im OT Bühlau der Gemeinde Großharthau als den vom Bebauungsplan tangierten Ort durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Planungsabteilung der Milbrath + Partner Bauträgersgesellschaft mbH beauftragt. Die Planungsanzeige erfolgte am 10.01.97.

2 Planungsverlauf

Am 25.06.96 erwarb die Milbrath + Partner Bauträgersgesellschaft mbH das Anwesen des Vierseitenhofes „Hexenburg“ und angrenzende Flächen mit der Absicht, das denkmalgeschützte Gebäude einer umfassenden Sanierung und Umnutzung zuzuführen, um dem jahrzehntelangen Verfall der Anlage Einhalt zu gebieten. Ziel ist es, eine sinnvolle, dem Charakter der vorwerkhähnlichen Hofanlage entsprechende Nutzung aufzubauen.

Die bestehenden Teile des Hofes mit landwirtschaftlichen Nutzungsvoraussetzungen und die zum Zeitpunkt des Erwerbes teilweise bewohnten Bereiche sollten grundlegend saniert werden, wobei das äußere Erscheinungsbild und die Gliederung in mehrere Nutzungsbereiche erhalten bleiben muß.

Erste Überlegungen gingen deshalb von vornherein in Richtung der Entwicklung einer Tourismus- und Freizeitanlage. Hierzu wurden auch die mit dem Kauf der baulichen Anlagen erworbenen Freiflächen einbezogen.

Die Vorentwürfe sahen Reiterhof mit (dazu erforderlich) zugeordneten Freiflächen, Hotelbetrieb und Gastronomie vor, des weiteren Errichtung von Freizeitanlagen, die der aktiven Erholung der Gäste dienen sollen.

Aus diesen Vorstellungen entwickelte sich ein erstes Konzept, das in seinem Umfang weit den Rahmen überstieg, der mit einem herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren bearbeitet werden kann.

Die flächige Ausweitung der Baumaßnahme außerhalb der Gebäudegrenzen auf die Freiflächen hinaus und die Tatsache, daß sich die betreffenden Gebäude und Grundstücke im Außenbereich befinden, erforderte zwingend die Erarbeitung eines Bebauungsplanes. Dazu erfolgte der in Punkt 1 beschriebene Aufstellungsbeschluß.

3 Einleitung/Grundlagen der Ausweisung

Das durch die Flurstücke 507/2, 804/4 und Teile von 507/3 umschriebene Gebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Gesamtfläche der 3 Flurstücke beträgt ca. 50.000 m².

Kernstück ist die vorhandene Bebauung des Vierseitenhofes „Hexenburg“. Diese bauliche Anlage unterliegt dem Denkmalschutz und nimmt die zentrale Position bei der Festlegung des Bebauungsplanes ein (siehe anliegende Luftbildaufnahme).

Das Gebiet soll in vordergründiger Bezugnahme auf die vorhandene Bausubstanz der „Hexenburg“ umfassend umgenutzt werden und wird als Sondergebiet SO ausgewiesen.

Dabei soll vorrangig der Hofcharakter, der die dörfliche Historie widerspiegelt, erhalten bleiben und die angrenzenden Bereiche so gestaltet werden, daß sie sich funktionell und gestalterisch den Gegebenheiten der Anlage angliedern. Das im Bebauungsplan eingeschriebene Gebiet wird als Ganzes betrachtet. Eine weitere Parzellierung erfolgt nicht.

Es ist eine Bebauung mit verschiedenen Nutzflächen, die dem Charakter der Umnutzung des Vierseitenhofes Rechnung tragen, vorgesehen. Ergänzende Bauwerke wie Reithallen und Pavillons sind mit maximal 1 Vollgeschoß vorgesehen.

Die Bauhülle der „Hexenburg“ wird entsprechend den Festlegungen der denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung vom 25.09.96 in ihren Abmessungen und ihrem dekorativen System nicht verändert.

Ziel ist es, die „Hexenburg“ zu einer Ferien- und Freizeitanlage mit Hotel, Gastro-nomie und Pferdesport umzunutzen. Die dazu erforderlichen Flächen und Anlagen zur Herstellung der Funktionalität des Komplexes befinden sich im Bebauungsplan-gebiet. Dazu gehören Sport- und Freizeitanlagen und der Gastronomie zugeordnete Bereiche.

Um die Belastung der Anlage zu begrenzen, wird die höchstzulässige Zahl der Betten begrenzt.

Die auf dem Grundstück ausgewiesenen untergeordneten Nebenanlagen werden als saisonbedingte Pavillons festgesetzt, die die Funktion des Vierseitenhofes als Ge-samtanlage untersetzen müssen.

In der vorhandenen Bausubstanz der „Hexenburg“ werden Gastronomie, Hotel, Kleingewerbe und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die vorhandenen Stall- und Scheunenbereiche sollen für die Pferdehaltung genutzt werden.

4 Bedarf

Der Umfang der in Punkt 3 aufgeführten Veränderungen im beschriebenen Gebiet erfordert die Abwägung durch die Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Bevölkerung.

Für das beschriebene Konzept gibt es bereits Interessenten, die an einem frühzeitigen Baubeginn interessiert sind.

Der Zustand der vorhandenen baulichen Anlagen läßt nach dem derzeitigen Kennt-nisstand der Begutachtungen und Grundlagenermittlungen keinen weiteren Verzug zum Erhalt der Anlage zu. Es besteht dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der Bausubstanz, was jedoch zwangsläufig Reflexionen aus der konzeptionellen Gestal-tung der späteren Gesamtanlage erfordert.

Die Kommune hat starkes Interesse an der Umsetzung der Konzepte, da sich Groß-harthau und der OT Bühlau in einer der wirtschaftlich strukturschwächsten Regionen Ostsachsens befindet und hat zusätzlich Interesse an der Schaffung der dringend be-

nötigten Arbeitsplätze innerhalb der übergreifenden Bemühungen zum Ausbau des Fremdenverkehrs.

Kommune und Investoren sind sich darüber im Klaren, daß nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der nachfolgenden Bauplanungs- und Genehmigungsphase noch 1998 der Großteil der Investitionen erfolgen muß.

Der Bebauungsplan sollte nach Aufstellung und Genehmigung in den von der Gemeinde Großharthau angestrebten Flächennutzungsplan einbezogen werden.

Die Gemeinde Großharthau hat großes Interesse an der Beplanung des angesprochenen Gebietes.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes und Einbeziehung in den z. Z. in Vorbereitung befindlichen Flächennutzungsplan sollen die Voraussetzungen für eine qualifizierte Dorfentwicklung geschaffen werden.

5 Örtliche Gegebenheiten

Das betrachtete Gebiet im OT Bühlau der Gemeinde Großharthau befindet sich im äußersten Südwesten des Landkreises Bautzen und grenzt mit seiner West- und Südpangungsgrenze unmittelbar an die Gemarkung Lauterbach (seit Gebietsreform Landkreis Sächsische Schweiz).

Die Anlage „Hexenburg“, nachweisbar 1855 in die sanften westlichen Ausläufer des Oberlausitzer Berglandes gebaut, liegt somit im Zentrum der Achsen Dresden/Oberlausitzer Bergland/Zittauer Gebirge in West-Ost-Richtung und Spreewald/Sächsische Schweiz in Nord-Süd-Richtung.

Keine 5 Autominuten entfernt führt nördlich die Bundesstraße B6 durch Großharthau; von da sind es ca. 25 km bis Dresden. Ebenfalls durch Großharthau führt die Bahnstrecke Görlitz - Dresden (Haltepunkt).

Südlich angrenzend erstrecken sich schon in unmittelbarer Nachbarschaft Stolpener Fluren und die Sächsische Schweiz erschließt sich nach ca. 40 Autominuten.

Das Umland der „Hexenburg“ ist von Grünflächen, Landwirtschafts- und Waldflächen geprägt.

Ausgedehnte Waldgebiete in Richtung Großröhrsdorf (sogenannte Massenei) und Richtung Rennersdorf bis hin zur Dresdner Heide begünstigen die touristische Anbindung.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Umgrenzung

Das Gehöft „Hexenburg“ inklusive der zugehörigen Flurstücke liegt am südlichen Rand des Reihendorfes Bühlau und hat als Einzelstandort ca. 100 m Abstand zur weiteren Siedlungsbebauung.

Geographisch wird die „Hexenburg“ durch die Teiche und Bachläufe im Norden und Westen von der angrenzenden Fläche getrennt (siehe Luftbild).

Im Süden und Osten bezeichnen die Flurstücksgrenzen, die durch die Grün- und Ackerflächen verlaufen, das Areal.

6.2 Beschaffenheit

Das Gelände verläuft in Ost-West-Richtung im leichten Gefälle und liegt zwischen 298 m und 285 m ü. NN. Die maximale Ost-West-Ausdehnung beträgt 300 m, die maximale Nord-Süd-Ausdehnung 350 m.

Im Nordosten entspringt ein Bach, der den vorgelagerten Teich speist und in westlicher Richtung weiter zum Bühlbach verläuft.

Der gesamte Bachlauf in der Senke (volkstümlich „Schlucht“ genannt) ist stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Das Bachbett soll ingenieurbologisch und naturnah hergestellt werden. Der Teich ist seit 30 Jahren ohne Pflege in bedenklichem Zustand. Der zum Planungsgebiet gehörende Teich und Bachlauf muß wieder hergerichtet werden. Angrenzende Grün- und Ackerflächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Der Baumbestand der Flurstücke 507/2 und 804/4 ist zu erhalten. Es sind jedoch Schädigungen erkennbar (teilweise Altersschäden).

Die geographisch höherliegenden Hänge im Osten und der bebaute Teil der Fläche weisen durchgängig lehmige Böden auf und nach ersten Angaben ab ca. 3 m Tiefe Granitgrus bzw. geklüftete Felskuppen.

Mit Schichtenwasser könnte in den betrachteten Gebieten zu rechnen sein.

Die Böden der Niederungen der Bachläufe sind als sedimentangereicherte Lehmböden zu charakterisieren.

Durch Rückstau kommt es gelegentlich zu Überfeuchtungen in den Niederungen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind durch geländeregulierende Maßnahmen (Böschungen, Dämme) nahezu niveaugleich. Ausgenommen hiervon ist die ehemalige Zufahrt südlich der Hexenburg, die entsprechend der Geländehöhe verläuft.

Alle bisherigen Erkundungen schließen oberflächlich nicht sichtbare Hohlräume, verschüttete Baukörper u. ä. aus.

7 Erschließung

7.1 Überörtlich

Die Hauptstraße des OT Bühlau als Kreisstraße K 7209 bindet nördlich an die B6, südlich an die Kreisstraße des Ortes Lauterbach an.

Die B6 sichert die kürzeste Verbindung zu den umliegenden Groß- und Kleinstädten.

Die A4 mit der Anschlußstelle Ohorn bzw. Pulsnitz liegt für die überregionale Erschließung ca. 12 km nördlich Bühlau und ist über gut ausgebaute Landstraßen zu erreichen.

Der Haltepunkt Großharthau der Bahnlinie Dresden - Görlitz/Zittau in ca. 2 km Entfernung garantiert eine weitere Verkehrsanbindung.

Bühlau selbst wird durch regionale Buslinien erschlossen.

Eine Trennung in Fahr- und Gehbahn erfolgt nicht.

7.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist über Versorgungswege bzw. eine kommunale Straße an die Kreisstraße (Hauptstraße) in Bühlau angeschlossen. Das Bebauungsgebiet wird über die im Plangebiet führende (als VS) gekennzeichnete Zufahrt erschlossen.

Beide Wegeführungen sind in unzureichendem Zustand. Die Befestigung und der Ausbau zur Anliegerstraße ist durch die Kommune angedacht.

Innerhalb des Plangebietes wird im Zuge der Neuerschließung der Gebäude mit Medien ein Ausbau erfolgen. Die Neben- und Parkflächen sowie Reit-/ Fahrwege werden in unbefestigter bzw. durchlässiger Bauweise errichtet.

Vorhandene Trassierungen bzw. befestigte Flächen sollen weitestgehend einbezogen werden.

Im Bereich des Teiches nördlich der Hexenburg führt die Erschließung über einen Damm, der für die Anforderungen einer Zufahrt ausgelegt, jedoch unter Berücksichtigung des Naturschutzes ausgebaut werden muß.

Die Fahrbahn soll als Anliegerstraße mit Richtungsverkehr und mindestens 3,75m Fahrbahnbreite hergestellt werden und mit 30 km/h-Begrenzung als Höchstgeschwindigkeit ausgelegt werden.

Die Befestigung erfolgt in Betonpflaster, welches in Borde gefaßt ist. Zur Verringerung der Versiegelung sind befahrbare Flächen außerhalb der Fahrbahn im Neubau als Rasenwabensteine oder gleichwertig herzustellen, wenn nachgewiesen wird, daß der Erhalt des schadstoffarmen Zustandes der Böden gewährleistet ist. Die Maßnahmen des Bodenschutzes sind einzuhalten. Innerhalb der Bebauung und zwischen den Funktionsflächen dürfen kombinierte Reit-/Fahrwege für den Pferdesportbereich als durchlässige befestigte Flächen angelegt werden. Reit-, Fahr- und Wanderwege können aber unbefestigt bleiben.

Die Erschließung der Garten- und Spielflächen dürfen über unbefestigte Gehbahnen, unabhängig von den Fahrbahnen, erfolgen.

Vorhandene Verkehrsflächen sollen erhalten bleiben, sofern sie nicht die Erschließungsfahrbahn betreffen, und sind instandzusetzen.

7.3 Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung besteht nicht. Auch mittelfristig ist mit dem Aufbau einer zentralen Abwasserentsorgung nicht zu rechnen, so daß innerhalb des Planungsgebietes eine mittelfristige Vorhaltung einer Kläranlage vorgesehen ist.

Deshalb wird eine Punktlösung in Form einer entsprechend dimensionierten Kläranlage (ggf. Containerkläranlage) geplant, die ausschließlich die gewerblichen und Schmutzwässer der Bebauung der „Hexenburg“ entsorgt.

Hierzu wird ein Trennsystem neu errichtet.

Abwässer werden zentral gesammelt und der Kläranlage zugeführt.

Regenwasser wird im separaten Netz zusammengeführt. Die vorhandenen Beschleunigungen werden auf Grund des desolaten Zustandes und fehlender Bestandsunterlagen generell außer Dienst gesetzt.

Als Vorflut dient der Bachlauf des Bühlbaches westlich des Plangebietes.

Die wasserrechtliche Genehmigung und die Genehmigung zur Abwasserbehandlung sind im Genehmigungsverfahren beantragt.

Die spezifische Nutzung der Stallungen zur Unterbringung von Pferden macht den Nachweis der Fläche für Dunglagerung erforderlich.

7.4 Wasser

Bühlau ist Mitglied des Trinkwasserverbandes Bischofswerda.

Derzeit besteht eine Anbindung DN40 an das zentrale Trinkwassernetz des Ortes. Diese wird auch weiterhin bestehen bleiben.

Ein Betrieb des Trinkwasseranschlusses ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Der Löschwasserbedarf ist durch den vorhandenen Teich ausreichend.

7.5 Stromversorgung

Bühlau wird über das Netz der Energieversorgung Sachsen Ost versorgt.

Es existiert derzeit im Ort ein Freileitungsnetz, an das auch die vorhandene Bebauung angeschlossen ist.

Der Hausanschluß wird neu errichtet, wobei Neuverlegungen außerhalb von Gebäuden unterirdisch erfolgen.

7.6 Telefon

Die Deutsche Bundespost/Telekom hat die vorhandene Bebauung bereits erschlossen.

7.7 Gasversorgung

Im Jahr 1996 wurde in Bühlau das Erdgasnetz der Gasversorgung Sachsen Ost errichtet und in Betrieb genommen.

Das Netz endet an der Niederdruckstation am Mühlteich, ca. 150 m nördlich des Plangebietes.

Die weitere Erschließung bis zur „Hexenburg“ ist möglich. Das Netz ist unterirdisch bis in den zu planenden Hausanschlußraum der Bebauung neu zu erstellen.

Versorgungsflächen werden im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

Versorgungsanlagen und Leitungen sind im Bereich des Versorgungsweges unterirdisch an den vorhandenen Baukörper heranzuführen.

8 Immissionsschutz

Aus der Lage der „Hexenburg“ als einzeln stehende Bebauung mit ca. 100 m Entfernung zu den nächsten Gebäuden ergeben sich keine Immissionsprobleme in Hinsicht auf Schallschutz.

Mit Geruchsbelästigungen ist bei der angegebenen Größe und Art der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls nicht zu rechnen. Die Warmwasserbereitung und die

Heizung sollten nicht unter Verwendung fester Brennstoffe erfolgen und kann über eine zentrale Erdgasfeuerungsanlage abgesichert werden. Der gewerbliche Bereich (Brennerei) sollte ebenfalls nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden.

9 Denkmalpflege

Das Vierseiten-Gehöft „Hexenburg“ wird in der Liste der denkmalschützerisch erhaltenswerten Bauwerke geführt.

Die Einmaligkeit der vorhandenen Bebauung in Ostsachsen erfordert eine feinfühlig Sanierung und zwingt zum Erhalt der Bausubstanz zu schnellstmöglichem Handeln, um den fortgeschrittenen Verfall der Anlage Einhalt zu gebieten.

Es liegt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der zuständigen Behörde vom 25.09.96 vor. Daraus geht hervor, daß in erster Linie das „dekorative System“ der Anlage erhalten werden muß. Dies beinhaltet selbstverständlich auch die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte im Rahmen der Beplanung des Umfeldes.

Die Oberfläche der Außenwände der denkmalgeschützten Anlage der „Hexenburg“ ist unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Aspekte zu verputzen, wobei die Klinkerbauteile steinsichtig erhalten bleiben.

Einzelne Planungsphasen sind jeweils mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Traufhöhe sowie die Dachneigungsbereiche am vorhandenen Baukörper sind auf Grund der denkmalschutzrechtlichen Festlegungen festgeschrieben. Für die Neubauten außerhalb denkmalgeschützter Bebauung wurden sie für die Einzelbauwerke festgelegt.

Die derzeitigen Erkenntnisse schließen das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht aus. Die Festlegungen der Denkmalschutzbehörde diesbezüglich sind zu beachten.

10 Naturschutz

10.1 Planrechtliche Festsetzungen

Private Grünflächen und Wasserflächen; Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgehend von den vorhandenen Bedingungen gliedert sich das Bearbeitungsgebiet in zwei unterschiedliche Bereiche:

- intensiv genutzte Freiflächen um den Gebäudekomplex mit Gärten, Reit- und Tennisplätzen sowie Pferdekoppel, die im Planteil als Grünfläche mit Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen ist
- extensiv genutzte bis naturnahe Abschnitte in den Randbereichen zur angrenzenden Umgebung/Landschaft mit den Schwerpunkten naturnaher Biotopkomplex im Norden und Baum- und Feldgehölzpflanzungen im Süden.

Um das Planungsgebiet so umweltverträglich wie möglich zu gestalten, beinhaltet die Planung eine Reihe von Maßnahmen.

Die neu angelegten Grünflächen dienen einerseits als Erholungs- und Funktionsflächen für die geplante Nutzung und andererseits der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

Die Biotopvernetzung entlang der Gewässer an der Nordseite innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll durch die Öffnung und naturnahe Gestaltung (Renaturierung) des verrohrten Abschnittes verbessert werden. Der Bachlauf ist z. Z. in stark beschädigten Betonrohren gefaßt und soll wieder freigelegt werden. Der Bachlauf soll in Richtung Osten in freiem Gerinne mäandierend geführt werden. Eine weitere Öffnung des verrohrten Vorfluters (außerhalb des Planungsgebietes) sollte angestrebt werden.

Der vorhandene Teich soll in seiner Anlage erhalten und saniert werden. Speziell der Bereich des Dammes, über den die Fahrbahn verläuft, muß instandgesetzt werden.

Der östliche Bereich am Einlauf des Baches soll hinter der Schilfzone saniert werden.

Am Überlauf des Teiches ist eine Verrohrung durch den Fahrbahndamm zu schaffen, die die Verkehrslasten aufnimmt und die kreuzenden Medienleitungen absichert.

Die Teichanlage dient gleichzeitig zur Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserrückstau und Regenwasserrückhaltung).

Positiv wirkt auch die Neuanlage einer Streuobstwiese.

Den Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz dienen die Verbesserung der Wasserqualität und ökologische Wirksamkeit der ausgewiesenen Wasserflächen, die Herstellung der Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, die Anlage von Pflanzflächen auf dem Grundstück sowie die Dachbegrünung der Reithalle.

Die Festsetzungen in den Grünflächen werden ergänzt durch die Pflanzbindungen. Im Bebauungsplan werden dabei unterschiedliche Kategorien zeichnerisch oder durch Text und Zeichnung (Pflanzflächen Pfl1 bis Pfl6) unterschieden.

Die Verwendung von Auftaumitteln im Winter ist zu vermeiden.

Grünstrukturen und Freiräume innerhalb des Baugebietes

Bäume

Bäume sind sowohl wichtige Gestaltungsmittel, als auch aus ökologischer Sicht besonders wertvoll (CO₂-Austausch, Beschattung...). Die Begrünung des Baugebietes mit Bäumen ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption.

Die vorhandenen Flächen sind stark von der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt und negativ belastet.

Durch die langfristige Schaffung von verschiedenen Biotopformen werden die neuen Grünräume eine größere Artenvielfalt als der vorhandene Acker aufweisen. Für die Zukunft wird sich um die Hexenburg ein nutzbarer grüner Freiraum erschließen, der zum Gebäudekomplex ergänzende Freiraumfunktionen und -nutzungen bereitstellt und zugleich Belange der Landschaftsökologie berücksichtigt.

10.2 Hinweise

Die Hinweise enthalten Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung (Ziffer 1.16.1). Die Listen enthalten standortgerechte, vor allem heimische Gehölze.

10.3 Wesentliche Auswirkungen/Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als Grünflächen/Pflanzflächen ausgewiesen (siehe Textteil). Im Bebauungsplan wurden differenziert Pflanzflächen ausgewiesen.

10.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Als Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden geeignete Maßnahmen ergriffen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den an Vegetationsflächen stellen die Öffnung des verrohrten Vorfluters und die naturnahe Gestaltung des Wasserlaufes, einschließlich Bepflanzung, die Anlage der Streuobstwiese und die Pflanzung des Feldgehölzstreifens am Südrand des Geltungsbereiches.

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Ufervegetation mit besonderer Bedeutung (Wertfaktor 0,9) • Wiesenflächen oberhalb des Teiches mit hoher Bedeutung (Wertfaktor 0,7) • Wiesenflächen unterhalb des Teiches mit mittlerer Bedeutung (Wertfaktor 0,4) • Intensivgrünland mit mittlerer Bedeutung (Wertfaktor 0,4) • Ackerflächen mit geringer Bedeutung (Wertfaktor 0,3) • wasserdurchlässige befestigte oder begrünte Flächen geringe Bedeutung (Wertfaktor 0,1) • bebaute und wasserundurchlässige befestigte Flächen ohne Bedeutung (Wertfaktor 0,0) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Bedeutung durch die Zerstörung von Vegetationsflächen zwecks Bebauung (Wertfaktor 0,0) und das Anlegen von Wegen und Flächen (Wertfaktor 0,1) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Gehölze im Uferbereich der Bäche • darüber hinaus sollen hochwertige Gehölz- und Grünlandflächen soweit möglich erhalten werden • Beeinträchtigung vermindert, unvermeidliche Beeinträchtigung bleibt erhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Abschnittes oberhalb des Teiches, öffnen des verrohrten Vorfluters, standortgerechte Uferbepflanzung (Wertstufe 0,9) • Anlage einer Streuobstwiese nördlich des Teiches (Wertstufe 0,1) • Anlage einer Feldgehölzpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze (Wertstufe 0,8) • Pflanzung von standortgerechten Gehölzen
	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtwert vor Planung 19427.50 • Durchschnittswert vor der Planung 0,38 			<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtwert nach Planung 19134.50 • Durchschnittswert nach der Planung 0,37 • Beeinträchtigung gemindert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen
Bodenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • das Planungsgebiet ist aufgrund 	<ul style="list-style-type: none"> • der Verlust landwirtschaftlich 	<ul style="list-style-type: none"> • angesichts der geplanten Umnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • durch die Bepflanzung von Flä-

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	der landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung	er Flächen durch Umnutzung und teilweise Bebauung ist eine geringe Beeinträchtigung	des Geländes ist die Beeinträchtigung unvermeidlich	chen mit standortgerechten Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation wird die Beeinträchtigung ausgeglichen
Klima- und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der vorhandenen Bebauung und der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> • das Vorhaben führt zu einer Verringerung klimatisch positiver Freiflächen • keine erhebliche Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> • die Versiegelung wird so gering wie möglich gehalten, indem die Wege und gering beanspruchte Verkehrsflächen wasserdurchlässig befestigt werden • das Gebiet wird durch Anpflanzung von Gehölzen stärker durchgrünt als bisher • positiv wirkt auch die Begrünung des Daches der Reithalle • Beeinträchtigung vermieden 	
Erholung/Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • das Gebiet hat durch den Soltitärbaubaukörper „Hexenburg“ in Verbindung mit dem vorhanden Altbaumbestand eine besondere Bedeutung in der Landschaft • die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung hat eine geringe Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> • durch die Kubatur der Reithalle kann eine negative Fernwirkung ausgehen, erhebliche Beeinträchtigung • die Parkplätze an der Westseite stellen eine hohe Beeinträchtigung dar 	<ul style="list-style-type: none"> • bei der Bebauung sollte auf architektonische Qualität geachtet werden • durch Bepflanzungen im Bereich der Reithalle (Baum- und Strauchpflanzungen, Klettergehölze und Dachbegrünung) wird die Beeinträchtigung vermieden • der Parkplatz wird mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt; Beeinträchtigung vermieden 	

Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach NatSchA VO vom 30.03.1995

		Wert- faktor	Fläche	Wert	Fläche	Wert
A0	Bebaute oder wasserun- durchlässige versiegelte Flächen	0,0	1685	0,00	2590	0,00
A1	wasserdurchlässige befe- stigte oder begrünte Flä- chen	0,1	4510	451,00	15805	1580,50
A2	begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken ...	0,2	1575	315,00	5050	1010,00
A3	intensiv bewirtschaftete Äcker	0,3	23040	6912,00		0,00
A4	sonstige Flächen mit in- tensiver Landnutzung	0,4	9500	3800,00	12820	5128,00
A5	strukturarme Fließ- oder Stillgewässer	0,5	1490	745,00		0,00
A7	Flächen mit extensiver Landnutzung	0,7	6705	4693,50	7385	5169,50
A8	Waldflächen mit naturna- her Baumzusammenset- zung, Gehölze in der frei- en Landschaft	0,8		0,00	3405	2724,00
A9	struktureiche Fließ- und Stillgewässer	0,9	2790	2511,00	4240	3816,50
			51295	19427,50	51295	19427,50
Durchschnittswerte				0,38		0,38

Die Bilanz zeigt, daß für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Mögliche Beeinträchtigungen der Wasserschutzfunktion und des Landschaftsbildes können durch die genannten Maßnahmen vermieden werden. Durch die Umnutzung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Bodenschutzfunktion können kompensiert und der Funktion für den Arten-

und Biotopschutz durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitgehend gemindert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden.

11 Flächenaufteilung, Art und Maß der Nutzung

11.1 Verkehrsflächen für die innere Erschließung

Bestand	..	1.450 m ²	3,0 %
neu		1.140 m ²	2,3 %

11.2 Grünflächen

41.150 m ²			84,0 %
-----------------------	--	--	--------

11.3 Randbepflanzung

1.600 m ²			3,3 %
----------------------	--	--	-------

11.4 Bebaute Flächen

Bestand		1.450 m ²	3,0 %
neu		2.590 m ²	5,1 %

Flurstück-Nr.	507/2	507/3	804/4
Grundstücksgröße	9.395 m ²	33.019 m ²	7.725 m ²
davon bebaute GFZ/ bebaute Fläche	0,01 = 56 m ²	0,04 = 1.249 m ²	0,52 = 3.996 m ²
davon unbebaut	9.339 m ²	31.770 m ²	3.729 m ²

bebaut gesamt		5.301 m ²	
---------------	--	----------------------	--

11.5 Reine Baufläche: SO

Bruttofläche	50.139 m ²
davon maximal bebaut	5.301 m ²
davon unbebaut	44.838 m ²
Summe Bruttofläche	5,01 ha = 100 %

Das Plangebiet wird durchgängig als Sondergebiet SO ausgewiesen.

Flächenbilanz

Gesamtanteil befestigte Fläche ergibt:

(11.1; 11.4)	7.891 m ²	15,7 %
--------------	----------------------	--------

Gesamtanteil unbefestigte Fläche ergibt:

(11.2; 11.3)	42.248 m ²	84,3 %
--------------	-----------------------	--------

Maximale Traufhöhe und Dachneigungen wurden für den denkmalgeschützten Baukörper als Bestand, für die neu zu errichtenden Gebäude gemäß Einschriebe im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bebauung und Art der Anlage widerspricht einer ortstypischen Gestaltung nicht. Die ausgewiesenen Stellplätze sind für die Funktion des Vierseitenhofes als Hotel- und Freizeitanlage auszuweisen und wurden auf Grund ihrer Spezifik nicht mit Grundflächenzahl festgeschrieben.