

# Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung  
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR027-2023

in Zusammenarbeit mit:  
Arbeitsgruppe OT Liegau - Augustusbad

Datum: 25.04.2023  
Aktenzeichen:

## Beschlussvorlage

### Einfacher B - Plan "Ortsteil Liegau - Augustusbad"

- Abwägungsbeschluss
- Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches
- Billigungsbeschluss
- Beschluss zur Offenlage

### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Liegau - Augustusbad	24.04.2023	Ö				
Stadtrat	26.04.2023	Ö				

### Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, TÖB, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit wird in allen Punkten beschlossen.
2. Der räumliche Geltungsbereich wird geringfügig geändert. Maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planzeichnung – Teil A, Fassung 31.03.2023.
3. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Ortsteil Liegau – Augustusbad“ in der Fassung vom 31.03.2023, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A, den Textlichen Festsetzungen – Teil B und der beigefügten Begründung – Teil C wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage auf Grundlage von § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Frank Höhme  
Oberbürgermeister

**Begründung:**

Es ist eine Planreife erreicht, dass der Billigungsbeschluss möglich ist.

**Anlage/n**

Abwägungsvorschlag-ergänzt

Deckblatt

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textfestsetzungen

Teil C - Begründung

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:</b>
<b>Veranschlagung:</b>	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
<b>Haushaltsstelle:</b>	

**Beteiligte Ämter****Ergebnis****Datum****Handzeichen/Name**

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

**Übersicht der beteiligten Behörden, TÖB u. Nachbargemeinden**

Nr.	Behörde	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
<b>Behörden / TÖB</b>				
1	Landesdirektion Sachsen, Raumordnungsbehörde	09105 Chemnitz	22.10.2021	15.11.2021
2	Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien	Löbauer Straße 63, 02625 Bautzen	22.10.2021	19.11.2021
3	Landratsamt Bautzen, Prüfstelle Bauleitplanung	Macherstraße 57, 01917 Kamenz	22.10.2021	29.11.2021
4	Landesamt für Archäologie	Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden	22.10.2021	27.10.2021
5	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Bautzen	PF 1119, 02601 Bautzen	22.10.2021	18.11.2021
6	Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie	PF 540137, 01311 Dresden	22.10.2021	26.11.2021
7	Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Dresden	Nesselgrundweg 4, 01109 Dresden	22.10.2021	24.11.2021
8	Stadtverwaltung Radeberg, Untere Straßenverkehrsbehörde	Markt 17 - 19, 01454 Radeberg	22.10.2021	12.11.2021
9	Stadtverwaltung Radeberg, Ordnungsamt, Bereich Löschwasser	Markt 17 - 19, 01454 Radeberg	22.10.2021	--
10	Stadtverwaltung Radeberg, Bauamt, SG öffentliche Beleuchtung	Markt 17-19, 01454 Radeberg	22.10.2021	01.11.2021
<b>Versorgungsunternehmen</b>				
11	SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen	Dresdener Straße 55, 02625 Bautzen	22.10.2021	22.11.2021
12	Deutsche Telekom AG	01059 Dresden	22.10.2021	05.01.2022
13	Abwasserzweckverband „Obere Röder“	An den drei Häusern 14, 01454 Radeberg	22.10.2021	16.11.2021
14	Wasserversorgung Bischofswerda GmbH	Belmsdorfer Straße 27, 01877 Bischofswerda	22.10.2021	30.11.2021
15	Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Große Kreisstadt Radeberg	Markt 17-19, 01454 Radeberg	22.10.2021	16.11.2021
<b>Nachbargemeinden</b>				
16	Landeshauptstadt Dresden	PF 12 00 20, 01001 Dresden	22.10.2021	03.11.2021
17	Stadtverwaltung Großröhrsdorf	Rathausplatz 1, 01897 Großröhrsdorf	22.10.2021	12.11.2021
18	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	Bahnhofstraße 15 - 17, 01477 Arnsdorf	22.10.2021	09.12.2021
19	Gemeindeverwaltung Wachau	Teichstraße 4, 01454 Wachau	22.10.2021	01.12.2021
<b>Anerkannte Naturschutzvereinigungen (LAG - Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz)</b>				
20	Naturschutzbund Deutschlands (NABU)	Löbauer Straße 68, 04347 Leipzig	22.10.2021	--
21	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	Wilsdruffer Straße 11/13, 01067 Dresden	22.10.2021	--
22	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Städtelner Straße 54, 04416 Markkleeberg	22.10.2021	--
23	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	Rennersdorfer Straße 1, 01157 Dresden	22.10.2021	22.10.2021

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

24	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Hauptstraße 156a, 09603 Großschirma	22.10.2021	--
25	Grüne Liga Sachsen e.V.	Wieckestraße 37, 01237 Dresden	22.10.2021	--
26	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz	22.10.2021	--
27	Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)	Gahlenzer Straße 2, 09569 Oederan	22.10.2021	--
<b>Sonstige</b>				
28	Teilnehmergeinschaft der Ländlichen Neuordnung S 177 beim LRA Bautzen, SG 62.4 - Flurneuordnung	Macherstraße 55, 01917 Kamenz	22.10.2021	--

**Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise hatten folgende Beteiligte:**

8	Stadtverwaltung Radeberg, Untere Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 12.11.2021	Keine Bedenken oder Hinweise.
7	Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Dresden, Stellungnahme vom 24.11.2021	Belange nicht berührt.
16	Landeshauptstadt Dresden, Stellungnahme vom 03.11.2021	Belange nicht berührt.
17	Stadtverwaltung Großröhrsdorf, Stellungnahme vom 12.11.2021	Keine Einwände.
18	Gemeindeverwaltung Arnsdorf, Stellungnahme vom 09.12.2021	Keine Einwände oder Bedenken.
19	Gemeindeverwaltung Wachau, Stellungnahme vom 01.12.2021	Belange nicht berührt.

**Übersicht der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Name	Anschrift	Schreiben vom
29	ÖFF1 [REDACTED]	[REDACTED]	30.11.2021
30	ÖFF2 [REDACTED]	[REDACTED]	30.11.2021
31	ÖFF3 [REDACTED]	[REDACTED]	30.11.2021
32	ÖFF4 [REDACTED]	[REDACTED]	14.11.2021
33	ÖFF5 [REDACTED]	[REDACTED]	14.11.2021
34	ÖFF6 [REDACTED]	[REDACTED]	28.11.2021
35	ÖFF7 [REDACTED]	[REDACTED]	30.11.2021

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
1	LDS Stellungnahme vom 15.11.2021	<p>Das Planungsziel, den aufgelockerten Bebauungscharakter des Ortsteiles Liegau-Augustusbad zu erhalten, steht in Übereinstimmung mit Grundsatz 2.2.2.2 des LEP 2013, wonach die Entwicklung der Städte und Dörfer so erfolgen soll, dass u.a. das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt wird. Dazu bestehen aus der Sicht der Raumordnung keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten im Weiteren um Beachtung der folgenden Hinweise:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans liegen Grundstücke, die nach Auffassung der Raumordnung dem Außenbereich zuzuordnen sind. Außerdem gibt es Bereiche, die eine Bebauung in zweiter oder dritter Reihe ermöglichen würden. Teilweise sind Grundstücke im wirklichen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Sollte es das städtebauliche Ziel sein, bspw. eine Bebauung in zweiter oder dritter Reihe zu verhindern oder die Grünflächen von Bebauung freizuhalten, empfehlen wir die Festsetzung von überbaren Grundstücksflächen zu prüfen. Diese Festsetzung empfiehlt sich ebenso in den Teilen des Bebauungsplanes, wo das Überschwemmungsgebiet der Großen Röder Siedlungsbereiche berührt.</p> <p>Teile der Grundstücke am Fasanenweg werden durch das Landschaftsschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“ berührt. Wir empfehlen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dort entlang der LSG-Grenze festzulegen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Im B-Plan werden Baugebietsflächen sowie Grün- und Waldflächen festgesetzt, um eine Bebauung von bisherigen Außenbereichsflächen (und Schutzgebietsflächen) zu verhindern. Bebauungen in zweiter oder dritter Reihe sollen nicht zugelassen werden.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Das LSG wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches erfolgt jedoch weiterhin auf den Flurstücksgrenzen. Die Bereiche innerhalb des LSG werden nicht als Baufläche festgesetzt.</p>	X	
				X	
				X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		In Bezug auf die regionalplanerischen Festlegungen, die den Geltungsbereich berühren, verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes.	<u>Kenntnisnahme</u> Die Stellungnahme des RPV wird berücksichtigt.		X
		FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb von Medingen“ überlagert Teile von Grundstücken nördlich der Friedensstraße	<u>Berücksichtigung</u> Das FFH-Gebiet wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Grundstücksbereiche innerhalb des FFH-Gebietes werden nicht als Baufläche festgesetzt.	X	
		Einige Grundstücke östlich der Rödertalstraße liegen im Überschwemmungsgebiet der Großen Röder	<u>Berücksichtigung</u> Das Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Grundstücksbereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes werden nicht als Baufläche festgesetzt.	X	
<b>2</b>	<b>RPV</b> Stellungnahme vom 19.11.2021	Im Regionalplanentwurf vom 6.12.2019 sind wesentliche Teile des angrenzenden FFH-Gebietes "Rödertal oberhalb Medingen" als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz und die nicht überbauten Bereiche des Überschwemmungsgebietes (HQ100) der Großen Röder als Vorranggebiet Retentionsraum festgelegt. Bereits überbaute Bereiche des Überschwemmungsgebietes (HQ100) und bei einem Extremhochwasser überschwemmte Bereiche sind als Vorranggebiet Hochwasservorsorge festgelegt. Dies betrifft teilweise die Bebauung östlich der Rödertalstraße.  Grundsätzlich unterliegen zeichnerische Festlegungen des Regionalplanes maßstabsbedingt einer nachfolgenden räumlichen Konkretisierung. Daher bestehen zur beigefügten kartographischen Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.	<u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Hinweise in Planbegründung.  <u>Kenntnisnahme</u>	X	X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Wir regen dennoch an, in Bezug auf die Gefährdung durch Hochwasser entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen. Dies kann z. B. durch die Aufnahme eines Planzeichens gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB für "besondere bauliche Vorkehrungen" sowie durch ergänzende Erläuterungen zur "hochwasserangepassten Bauweise" in der Begründung des Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>Die beigefügten "Überlegungen des Ortschaftsrates" (Arbeitsstand 09.02.2021) werden zur Kenntnis genommen. Die darin vorgeschlagenen Festsetzungen betreffen keine regionalplanerischen Belange.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Das Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes werden nicht als Baufläche festgesetzt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>	X	X
<b>3</b>	<b>LRA</b> Stellungnahme vom 29.11.2021				
<b>3.1</b>	<b>Untere Forstbehörde</b>	<p>Die Festsetzungen sind waldderechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Die in der Festsetzung Nr. 12 genannte Karte, welche die aufgeführten Objekte detaillierter abgrenzen soll, lag nicht zur Stellungnahme vor.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche bebaubare Grundstücke teilweise an Wald grenzen, dadurch kann infolge der bestehenden gesetzlichen Regelung nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG die Bebaubarkeit eingeschränkt sein.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Nachrichtliche Darstellung Waldflächen in Planzeichnung.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Hinweise zur Berücksichtigung des Waldabstandes werden in die Planunterlagen aufgenommen</p>	X  X	X
<b>3.2</b>	<b>Untere Naturschutzbehörde</b>		<u>Berücksichtigung</u>	X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht sollten in der Festsetzung Nr. 12 alle Schutzgebiete im Geltungsbereich dargestellt werden. Eine entsprechende Karte lag bei der Beurteilung des B-Planes der UNB nicht vor.</p> <p>Das unter Festsetzung 9 genannte Pflanzgebot sollte mit einer Gehölzliste versehen werden, damit standortheimische Baumarten und regionaltypische Obstbäume verwendet werden.</p> <p>Baufeldfreimachungen sollten nach § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10 bis 28.2. erlaubt werden.</p>	<p>Nachrichtliche Darstellung Schutzgebiete in Planzeichnung.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Gehölzliste in B-Plan.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in B-Plan.</p>	X	
				X	
3.3	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Festsetzung 1: Es wird vorgeschlagen klarzustellen, dass diese Festsetzung nur für Neu- und Erweiterungsbauten, nicht jedoch für (rechtmäßige) bestehende Gebäude gilt.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Im B-Plan wird klargestellt, dass die Festsetzung nur für Neu- und Erweiterungsbauten, jedoch nicht für (rechtmäßige) bestehende Gebäude.</p>	X	
		<p>Festsetzungen 2 und 3: Es wird vorgeschlagen zu prüfen, ob hier ein „Zahlendreher“ vorliegt, Während für EFH im Unterdorf eine lockere Bebauung als im Bereich B festgesetzt wird (700 m2 Grundstücksgröße statt 600 m2), kehrt sich dieses Prinzip bei Mehrfamilienhäusern um. Zur Verdeutlichung: Während bei einer Grundstücksgröße von 600 m2 im Bereich A das EFH unzulässig ist (700 m2 erforderlich), kann das Zweifamilienhaus gebaut werden (600 m2 ausreichend).</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Hinweise werden im Zuge der B-Plan-Erstellung geprüft und die Festsetzungen erforderlichenfalls angepasst.</p>	X	
		<p>Festsetzung 4: Es wird vorgeschlagen, keine eigenständige Regelung zu treffen, sondern auf die Einhaltung der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg in der aktuellen Fassung hinzuweisen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Es wird festgesetzt, dass im B-Plan-Geltungsbereich die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg gilt.</p>	X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Festsetzung 5: Es wird hingewiesen, dass das Festsetzen von sehr geringen Grundflächenzahlen, insbesondere für Nebenanlagen, problematisch sein kann. Im Übrigen sollte auf die in der Festsetzung in Klammern enthaltene Erläuterung zur Grundflächenzahl verzichtet werden, da eine Festlegung zur GRZ immer das Gesamtgrundstück betrifft, sofern es im Satzungsgebiet liegt.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Hinweise werden im Zuge der B-Plan-Erstellung geprüft und die Festsetzungen angepasst.</p>	X	
		<p>Festsetzung 6: Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ausreichend ist. Es wird dringend empfohlen, den unteren Bezugspunkt für Höhenangaben zu definieren, z.B. die gemittelte Höhenlage des ursprünglichen Geländes an den Eckpunkten des Gebäudes.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Im Zuge der B-Plan-Erstellung wird geprüft, in welcher Form in diesem großen Plangebiet untere Höhenbezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt werden können.</p>	X	
		<p>Im Falle einer Regelung zur Geschossigkeit wird mit Bezug auf § 16 Abs. 2 BauNVO festgestellt, dass nur die Zahl der Vollgeschosse festgelegt werden kann. Die Festsetzung „max. 2 Vollgeschosse + Dach“ ist unüblich. Zudem ist es grundsätzlich möglich, bei zwei zulässigen Vollgeschossen noch ein ausbaufähiges Dachgeschoss zu errichten, solange dieses kein Vollgeschoss ist.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung im B-Plan.</p>	X	
		<p>Festsetzung 7: Formulierungsvorschlag: „Auf den Grundstücken ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein mindestens 3 m tiefer Streifen (Vorgarten) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Grundstückszufahrten und Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Luft-Wärme-Pumpen).“</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Festsetzungsvorschlag in Textfestsetzungen.</p>	X	
		<p>Festsetzung 10: Sollte entfallen, zumal hier auch kein Bezug zu den Satzungszielen zu erkennen ist.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Festsetzung entfällt.</p>	X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		Festsetzung 12: Die Satzung enthält hier Regelungen zu diversen Grünflächen, die auch benannt werden. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen eindeutig und (auch für den Ortsunkundigen) nachvollziehbar sein. Das ist hier nicht gegeben. Nach unserer Auffassung sind die betroffenen Flächen zeichnerisch darzustellen (wobei ein einzelner Punkt nicht ausreichend ist). Außerdem wird hingewiesen, dass die Satzung nur Regelungen zu Grundstücken enthalten kann, die sich im Geltungsbe- reich der Satzung befinden.	<u>Berücksichtigung</u> Die innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches vor- handenen wertvollen ortsbildprägenden Grünflächen werden in der Planzeichnung als Grünflächen fest- gesetzt.	X	
3.4	<b>Untere Immissions- schutzbehörde</b>	In der Planzeichnung muss für die einzelnen Gebiete ihr Gebietsstatus gemäß Baunutzungsverordnung eindeutig dargestellt werden. Dafür sollten die Ausweisungen des aktuellen Flächennutzungsplanes eingearbeitet werden, um Widersprüchen vorzubeugen bzw. bereits vorhan- dene Widersprüche in diesem Verfahren aufzulösen.	<u>Berücksichtigung</u> Im B-Plan werden die Baugebietsflächen festge- setzt.	X	
		Um dem Ziel, verhindern einer Verschlechterung der Wohnumfeldqualität, näher zu kommen, sollte dem Lärm- schutz besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es sinnvoll gewerb- liche Ansiedlungen in einigen Gebieten auszuschließen. Durch eine Änderung der Gebietstypen in Folge gewerbli- cher Durchmischung von z. B. reinem Wohngebiet zu all- gemeinem Wohngebiet bis hin zum Mischgebiet würden höhere Immissionsrichtwerte zu dulden sein. Damit be- steht die Gefahr, dass eine Verlärmung der bisher ruhi- gen Siedlungsstruktur durch Kleingewerbe aber insbe- sondere auch durch lautere technische Anlagen (Wärme- pumpen, Klimageräte, Poolpumpen etc.) einhergeht.	<u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.	X	
		Anmerkung: Auf den Gewässer-/Bodenschutz hat die Festsetzung Nr. 7, Carports mindestens 3 m von der	<u>Kenntnisnahme</u>		X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		Grundstücksgrenze zu errichten, Einfluss, da mit dieser Festlegung die versiegelten Flächen für Zufahrten noch größer werden. Weshalb eine gründliche Abwägung zwischen ästhetischen und naturschützenden Anforderungen erfolgen sollte.			
3.5	<b>Abfallrecht / Bodenschutz</b>	Hinweise: In Anlehnung an die in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) formulierte Bodenschutzklausel, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, sollten Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Eine entsprechende Gestaltungsfestsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung könnte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ebenfalls in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Einzug finden.	<u>Berücksichtigung</u> Im B-Plan wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.	X	
3.6	<b>Brand- und Katastrophenschutz sowie Rettungsdienst</b>	Für die im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäude muss ausreichend Löschwasser für wirksame Löscharbeiten zur Verfügung stehen. Die notwendige Löschwassermenge beträgt nach Tabelle 1 des o.g. Regelwerkes zwischen 24 und 192 m³/h und ist für die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zu dem schützenden Objekt sicherzustellen. (die genaue Menge ist abhängig von der baulichen Nutzung gemäß § 17 der BauNVO, Vollgeschoßzahl, der Geschoßflächenzahl und der grundsätzlichen Gefahr der Brandausbreitung) Den ermittelten Grundbedarf an Löschwasser hat nach dem SächsBRKG § 6 Abs. 1 Nr. 4 die zuständige Stadt Radeberg zu erbringen. Wird der Löschwasserbedarf ganz oder teilweise aus dem öffentlichen Trinkwassernetz des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens gedeckt, ist der Nachweis	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Ausführungs- und Erschließungsplanung		X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>der Löschwassermenge und des Fließdruckes durch den Wasserversorger zu erbringen.                      Verantwortlich dafür zeichnet die Stadt Radeberg.                      Entsprechend den Wasserressourcen ist an der Wasserentnahmestelle eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach DIN 14090 bzw. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu planen. Der Öffentliche Verkehrsraum kann dafür genutzt werden.</p> <p>Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090 sowie den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr festgelegt.</p> <p>Stichwege sollten bezüglich dem schnellen Verlassen eines möglichen Gefahrenbereiches durch Fahrzeuge der Feuerwehr vermieden werden. Stichwege dürfen generell nur so lang sein, dass sie einschließlich dem Zugang bis zur hinteren Bebauung auf den Grundstücken, 50 m nicht überschreiten. Ist dies nicht realisierbar, dann müssen mindestens Wendeanlagen entsprechend der Bilder 58 / 59 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgesehen werden.</p> <p>Zufahrten, Wendeanlagen, Zugänge und Flächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten. Im öffentlichen Bereich hat die Stadt Radeberg durch Beschilderungen, Absperrungen o. ä. dafür Sorge zu tragen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u>                      Berücksichtigung in Ausführungs- und Erschließungsplanung</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		Die Einhaltung der im Brandschutzbedarfsplan der Stadt Radeberg getroffenen Feststellungen und Festlegungen bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist, in der eine wirksame Hilfe durch die Feuerwehr eingeleitet werden kann, ist bei der Planung zu überprüfen. Kann die Hilfsfrist in diesem Gebiet nicht eingehalten werden, so sind wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzes ausgleichende Maßnahmen festzulegen.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
4	<b>LA Archäologie</b> Stellungnahme vom 27.10.2021	Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (steinzeitliche Siedlungsspuren, mittelalterlicher Bergbau [O-30550-11J, bronzezeitliches Gräberfeld [O-30380-02J, mittelalterlicher Ortskern [O-30380-01]). ( <i>Abgrenzung in Kartendarstellung</i> ) Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Dieser Satz ist als Hinweis in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.	<u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in B-Plan.	X	
5	<b>LASuV</b> Stellungnahme vom 18.11.2021	Vom B-Planverfahren ist Staatsstraße S 180 innerhalb der Gemarkung Liegau-Augustusbad betroffen.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		1. Planungen Im betroffenen Bereich laufen im LASuV NL Bautzen derzeit und in den nächsten 3 Jahren keine Planungen. Aus-	<u>Kenntnisnahme</u>		X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>gleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen in zuständiger Verwaltung des LASuV, NL Bautzen werden nicht berührt.</p> <p>Durch die List GmbH wird im Rahmen der Umsetzung der Radverkehrskonzeption 2014 eine Radverkehrsanlage von Radeberg nach Liegau-Augustusbad geplant. Bei der Aufstellung des B-Planes sollte ein möglicher Ausbau der S 180 in Verbindung mit der Schaffung von Radverkehrsanlagen beachtet werden.</p> <p>2. Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone  Die im § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (Sächs-StrG) gesetzlich normierten Anbauverbotszone entlang der S 180 sind im B-Plan zu beachten und zu benennen. Diese betragen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile einer Ortsdurchfahrt je 20 m, gemessen von der äußeren befestigten Fahrbahnkante, und sind von jeder Art der Bebauung sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs ständig freizuhalten.  Die Regelung über die nach § 24 Abs. 2 SächsStrG festgesetzte Anbaubeschränkungszone entlang der S 180 ist ebenfalls im B-Plan zu benennen.</p> <p>3. Eine Entwässerung des Plangebietes in die der S 180 dienenden Straßenentwässerungsanlagen ist nicht gestattet. Dem Straßenkörper und den diesen dienenden Grundstücken dürfen keine Abwässer sowie Oberflächenwasser aus kommunalen oder privaten Grundstücken zugeführt werden. Die Entwässerung und die Entwässerungsanlagen der S 180 dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><u>keine Berücksichtigung</u>  Der B-Plan wird als einfacher B-Plan aufgestellt, in dem keine Verkehrsflächen festgesetzt werden. Daher keine Aufnahme der Hinweise in die Planunterlagen.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u>  Zum räumlichen Geltungsbereich dieses B-Plans gehören ausschließlich Bereiche innerhalb der Ortsdurchfahrt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>4. Im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind für die Errichtung von Zäunungen entlang der S 180 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile einer Ortsdurchfahrt nachfolgende Prämissen zu beachten und im Erläuterungsbericht zu benennen. Zäunungen entlang der S 180 sind derart baulich auszuführen, dass diese entsprechend den Festsetzungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme Ausgabe 2009 (RPS 09) als umfahrbar und leicht verformbar bzw. abscherbar gelten. Die Zäunungen sind außerhalb des Straßenkörpers der S 180 zu errichten.</p> <p>Das Lichtraumprofil der S 180 ist entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012 (RAL 12) ständig von sämtlichen Einbauten und Bewuchs freizuhalten.</p> <p>5. Für Neuanpflanzungen entlang der S 180 die im Sinne der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme, Ausgabe 2009 (RPS 2009) und den Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume, Ausgabe 2006 (ESAB 2006) ein festes Hindernis darstellen (nicht umfahrbar, unverformbar, nicht abscherbar) ist in Abhängigkeit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Geländetopographie ein entsprechender Sicherheitsabstand zwischen der äußeren befestigten Fahrbahnkante und der zukünftig ausgewachsenen Stammaußenkante einzuhalten.</p> <p>6. Bezüglich der Anlage von Außenwerbeanlagen ist § 24 Abs. 7 SächsStrG zwingend zu beachten und im Planteil A zu benennen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		7. Hinweis: Aufgrund der Lage der Kreisstraße 9257 im Plangebiet sollte der Landkreis als zuständiger Bau- und Unterhaltungslastträger im Planverfahren mit angehört werden.	<u>bereits berücksichtigt</u> Das LRA wurde zur Planung beteiligt.		X
<b>6</b>	<b>LfULG</b> Stellungnahme vom 26.11.2021	Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.  Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind.  Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die geologischen Hinweise zu berücksichtigen.  Belange Fluglärms, Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Fischartenschutz bzw. Fischerei nicht berührt.	<u>Kenntnisnahme</u>  <u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Hinweise in B-Plan.  <u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Hinweise in B-Plan.  <u>Kenntnisnahme</u>		X  X  X
<b>10</b>	<b>SV Radeberg, Bauamt, SG öff. Beleuchtung</b> Stellungnahme vom 01.11.2021	Im Plangebiet Kabel der öffentlichen Beleuchtung einschließlich Masten vorhanden. Beleuchtungskabel darf nicht überbaut werden. Mindestabstände sind einzuhalten.	<u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in B-Plan (Teil B)	X	
<b>11</b>	<b>SachsenNetze</b> Stellungnahme vom 22.11.2021	Keine Bedenken  <u>Stromanlagen</u> Elt- Anlagen vorhanden. Mindestabstände sind einzuhalten.  <u>Gasanlagen</u> Mitteldruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel vorhanden. Mindestabstände sind einzuhalten.	<u>Kenntnisnahme</u>  <u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in B-Plan (Teil B)  <u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in B-Plan (Teil B)		X  X  X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
12	<b>Deutsche Telekom</b> Stellungnahme vom 05.01.2022	Leitungsbestand im Planbereich vorhanden. Überbauung unserer Anlagen nicht gestattet. Zugang zu Telekommunikationsanlagen ist zu gewährleisten. Trasse ist bei Planungen zu berücksichtigen.	<u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in B-Plan (Teil B)	X	
13	<b>AZV</b> Stellungnahme vom 16.11.2021	Keine Bedenken von Abwasserzweckverband "Obere Röder" als Betriebsführer der Ortsentwässerungsanlagen für Regen- und Schmutzwasser sowie der Entwässerungsanlagen des AZV	<u>Kenntnisnahme</u>		X
14	<b>WVB</b> Stellungnahme vom 30.11.2021	Die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitungen der WVB befinden sich weitestgehend im öffentlichen Straßen- und Wegeraum.  Für die auf privaten Flurstücken verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen (VSL) übersenden wir Ihnen Bestandspläne. Ein Teil der betreffenden Leitungen auf Privatgrund ist im Grundbuch einschließlich der Leitungsschutzstreifen mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der WVB dinglich gesichert. Die Versorgungsleitung im Bereich Kurhausstraße ist größtenteils nicht dinglich im Grundbuch gesichert. Auf einer der jeweils beigefügten Planfertigungen sind die Trinkwasserleitungen entsprechend dem Status der dinglichen Sicherung flurstücksgenau farbig gekennzeichnet und entsprechend beschriftet. Grundsätzlich gelten im Bereich der Schutzstreifen die im beigefügten „Merkblatt der WVB zu Schutzstreifen von Trinkwasserversorgungsanlagen“ aufgeführten Vorgaben.	<u>Kenntnisnahme</u>  <u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in B-Plan (Teil B)	X	X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>Für die Aufstellung der Bebauungsplanung bitten wir um zeichnerische Darstellung/Festsetzung der auf Privatgrundstücken verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB (Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen) sowie gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB (mit Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH zu belastende Flächen -&gt; jeweils mit geltender Schutzstreifenbreite. In den beigefügten Bestandsplänen sind die betreffenden Leitungsabschnitte jeweils flurstücksgenau farbig gekennzeichnet.</p> <p><u>Erschließung</u>  Die äußere Erschließung für die vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes umfassten Grundstücke ist prinzipiell durch die im öffentlichen Straßennetz vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitungen gegeben. Ob und unter welchen Voraussetzungen/ Bedingungen bisher unerschlossene Hinterliegergrundstücke an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden können, ist im Einzelfall zu prüfen auf Grundlage detaillierter Unterlagen. Bei Erschließung größerer Gebiete (" 2 Grundstücke/Gebäude) ist der Abschluss von Erschließungsverträgen erforderlich - gemäß beigefügtem Merkblatt ..Allgemeine Forderungen der WVB bei Bauungs- und Erschließungsplänen, ...".</p> <p>Die Flurstücke, die im Rahmen der Planunterlagen für die frühzeitige Beteiligung tabellarisch aufgelistet sind, sind jeweils an das Trinkwassernetz angeschlossen (TW-Hausanschlüsse).</p> <p>Der Zweckverband Bischofswerda·RÖDERAUE ist gemäß Verbandssatzung für die Löschwasserversorgung</p>	<p><u>Keine Berücksichtigung</u>  Kein Regelungsbedarf im einfachen B-Plan. Daher keine Aufnahme in Planunterlagen.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u>  Berücksichtigung in Ausführungs- und Erschließungsplanung</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		nicht zuständig. Im Brandfall ist jedoch für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, soweit es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen.			
15	<b>EB Abwasserentsorgung</b> Stellungnahme vom 16.11.2021	Hinweis, dass im Ortsteil Liegau-Augustusbad keine Anlagen zur Regenwasserentsorgung für private Grundstückeigentümer vorhanden sind und deshalb das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist.	<u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Hinweise in B-Plan.	X	
23	<b>Landesanglerverband</b> Stellungnahme vom 22.10.2021	<p>Unser Regionalverband, der Anglerverband "Elbflorenz" Dresden e. V. ist für die Große Röder fischereiausübungsberechtigt. Zuwegungen sollten für erforderliche Hege- und Pflegemaßnahmen erhalten bleiben.</p> <p>Des Weiteren sollten Bereiche, die sowohl dem Landschaftsschutzgebiet "Seifersdorfer Tal" als auch dem FFH-Gebiet "Rödertal oberhalb Medingen" zugeordnet werden, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten sein. Dies betrifft u. a. die Grundstücke nordöstlich der Friedensstraße.</p> <p>Großgrünstrukturen sollen erhalten bleiben.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u> LSG und FFH-Gebiet werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches erfolgt jedoch weiterhin auf den Flurstücksgrenzen. Die Bereiche innerhalb des LSG und FFH-Gebietes werden nicht als Baufläche festgesetzt, sondern als Grünfläche / Waldfläche.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im B-Plan wird festgesetzt, dass die Gehölzschutzsatzung Radeberg gilt.</p>	X	X
29	<b>ÖFF1</b> Stellungnahme vom 30.11.2021	Baugrundstück unterhalb der jetzt geltend gemachten Grenzen wurde erworben, jedoch noch kein Bauantrag gestellt. Grundstück wäre dann zwar als Baugrundstück erworben, jedoch nicht mehr bebaubar. Hier wäre im Verfahren zu klären, wie man damit umgeht, um einerseits	<p><u>keine Berücksichtigung</u> Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Liegau-Augustusbad.</p>		X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		Anspruch weiterzuverfolgen, auf der anderen Seite aber Härten zu vermeiden.	Die Schaffung von Baurecht auf Außenbereichsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.		
30	ÖFF2 Stellungnahme vom 30.11.2021	<p>Der Ortsteil Liegau-Augustusbad grenzt direkt an die Gemarkung der Landeshauptstadt Dresden und tangiert die Landschaftsräume der Dresdner Heide mit ihren Ausläufern sowie das Tal der Großen Röder und das Naturschutzgebiet Seifersdorfer Tal. Aufgrund dieser Potenziale, der Nähe zur wachsenden Landeshauptstadt und der naturräumlichen Gegebenheiten, weist sich der Ort als hochwertiger und zunehmend stark nachgefragter Wohnstandort aus.</p> <p>Das in den 1920/30er Jahren parzellierte Gebiet des "Oberdorfes" wurde in der Folge vorrangig mit Wochenendhäusern zwischen einzelnen Wohnstandorten bebaut. Bereits in den 1990er Jahren war mit einer kontinuierlichen Zunahme von Zuzug und Umwandlung der Wochenendstandorte in Wohnstandorte zu rechnen, der Gemeinderat hat deshalb zur Steuerung einer geordneten Entwicklung frühzeitig einen Rahmenplan zur Ortsentwicklung erarbeiten lassen sowie diverse Satzungen einschließlich Vorentwurf zum FNP/LP vorbereitet bzw. verabschiedet. Es ist aktuell unklar, ob in Folge der Eingemeindung zur Stadt Radeberg alle vorbereiteten Rechtsinstrumente (Satzung zum Schutz geschützter Landschaftsbestandteile, Erhaltungssatzung, Klarstellungssatzungen Innen-/Außenbereich) übernommen bzw. weiterverfolgt und verabschiedet wurden. Diese Punkte sind auf ihre Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren zu prüfen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Für die ehemals eigenständige Gemeinde Liegau-Augustusbad liegen jeweils Entwürfe aus dem Jahr 1994 einer Klarstellungs-, einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung vor. Diese wurden nicht als Satzungen in Kraft gesetzt, werden jedoch bei der Erstellung des vorliegenden B-Plans mit gesichtet und relevante Inhalte berücksichtigt.</p>		X
				X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>In der jüngeren Vergangenheit hat eine bauliche Entwicklung eingesetzt, die teilweise zu zunehmender Unzufriedenheit in der ansässigen Bevölkerung geführt hat. Diese sieht das Ortsbild ihres Ortes stark gefährdet: <u>Überwiegend großflächige Grundstücke werden geteilt, auf immer kleiner werdenden Grundstücken werden untypisch große Wohnhäuser errichtet mit einem verhältnismäßig hohem Anteil an versiegelter Grundstücksfläche.</u> Darüber hinaus drohen durch zunehmende Überbauung und Versiegelung die landschaftlichen Potenziale wie Feuchtwiesen, die Lebensräume von landesweit bedeutsamen Tierpopulationen, Restwaldbestände von Eichen-/ Buchenhochwäldern, Waldbestände an den Hängen mit Einfluss auf das Flora-Fauna-Habitatgebiet der Großen Räder sowie angrenzende Landschaftsschutzgebiete stark beeinträchtigt zu werden. Die nachfolgend schleichend wirksamen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Ortsklima und den Bestand der Pflanzen- und Tiergemeinschaften wird auch als starke Beeinträchtigung der Lebensqualität und des Ortsbildes wahrgenommen bzw. wahrgenommen werden.</p> <p>Gefährdungen des Ortsbildes ergeben sich auch dort, wo Bauvorhaben genehmigungsfähig sind, aber die Voraussetzungen der Struktur- bzw. Ortsbildverträglichkeit nicht erfüllen. Dies ist überall da gegeben, wo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwar ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB vorliegt, die Eigenart der unmittelbaren Umgebung jedoch nicht hinreichend homogen ist, um das Einfügen der beabsichtigten Bebauung klar zu beurteilen;</li> <li>- durch bereits erfolgte Genehmigungen für Gebäude negative Präzedenzfälle geschaffen wurden, aus denen u. U. weitere Rechte abgeleitet werden können.</li> </ul>	<p><u>Berücksichtigung</u>  Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart von Liegau-Augustusbad. Dazu sollen Festsetzungen insbesondere zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.</p>	X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Weitere Unsicherheiten ergeben sich aus der möglicherweise strittigen Beurteilung einer Situation als Baulücke im Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) oder als Außenbereich (Beurteilung nach § 35 BauGB) sowie den unterschiedlichen Interpretationsmöglichkeiten einer gegebenen Situation hinsichtlich ihrer strukturellen Eigenschaften. Damit kann derzeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil nicht hinreichend gesichert werden. Die Stadt Radeberg möchte deshalb ein Rechtsinstrument zur Verfügung haben, um die Ortsentwicklung und -gestaltung planvoll steuern zu können. Diese Absicht und Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>2. Anregungen</p> <p>2.1. Verfahren                      Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches befinden sich Biotope, LSG-Gebiete und FFH-Gebiete. Diesen Schutzgütern ist in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Es sollte geprüft werden, ob das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.</p> <p>2.2. Plangrundlage                      Die eingangs beschriebenen Potenziale wie Waldflächen, Teiche und Feuchtzüge einschl. Ihrer Quellen und Abläufe sollten zum besseren Verständnis in die Plangrundlage aufgenommen werden.</p> <p>2.3. Analyse                      Wir schlagen vor, dass zunächst eine Analyse der Bestandssituation einschließlich Bewertung erarbeitet wird, um Transparenz über die vorhandenen Schutzgüter und schutzwürdigen Elemente des Ortsbildes herzustellen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u>                      Die dargestellten Unsicherheiten bestehen nicht. Planungsziel ist die Erhaltung und Fortführung:                      - der ortstypischen, kleinteiligen lockeren Bebauung                      - der gebietsprägenden begrünten Vorgärten als Vorzone der Grundstücke                      - des hohen Anteils an Baumbestand im Verhältnis zur Bebauung und                      - der niedrigen Einfriedung zur öffentlichen Straße</p> <p><u>Berücksichtigung</u>                      Schutzgebiete werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Die Verfahrensart wird mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u>                      Im Zuge der Aufstellung des einfachen B-Plans wird geprüft, ob und welche dieser Bestandsnutzungen in die Planinhalte mit aufgenommen werden können.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u>                      Im Zuge der B-Plan-Erarbeitung erfolgt eine Analyse der Bestandssituation. Die Erstellung eines gesonderten „Grünplanes“ ist jedoch nicht vorgesehen.</p>	X	
				X	
				X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Auf dieser Grundlage können die jeweiligen städtebaulich-freiräumlichen Zielstellungen, differenziert nach Lagen, definiert werden. Ein "Grünplan" unterstützt das Verständnis über die zu schützenden landschaftlichen Potenziale, insbesondere auch bei Grundstückseigentümern / Bauwilligen.</p> <p>2.4. Geltungsbereich und Unterteilung in zwei Teilbereiche            Aus unserer Sicht ist eine Unterteilung in zwei Bereiche (Bereich A - Unterdorf, Bereich B- übriges Siedlungsgebiet mit Ausnahme Kleinwachau) nicht ausreichend. Der Bereich B ist hinsichtlich seiner landschaftlichen Gegebenheiten; Schutzgüter sowie der Siedlungsstruktur in sich sehr unterschiedlich, auch hinsichtlich der Empfindlichkeiten für Beeinträchtigungen auf das Ortsbild: Hochsensible, landschaftlich geprägte Bereiche, die durch Nachverdichtung eine besonders starke Beeinträchtigung und Strukturveränderung erfahren würden, sind aus unserer Sicht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Siedlungshang zur Röderaue (mit Seifersdorfer Tal und Nebentälern) als großteils Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Schutzmantel zur Aue (FFH-Gebiet)</li> <li>• Die durch Resthochwaldbestand einschließlich Feuchtgebieten wie Kuhteich; Anglerteich (einschl. Zu- und Abläufe) geprägten Bereiche</li> <li>• Die in Waldrandlagen (LSG-Gebiet) und am Schwarzen Teich (mit seinen Zuläufen aus dem Waldgebiet kommend und seinen Abläufen in die landwirtschaftlichen Flächen Richtung Schönborn) liegenden Grundstücke</li> </ul> <p>Sensible Bereiche mit hohen gestalterischen und baustrukturellen Anforderungen an eine behutsame Bebauung.</p>	<p>Im rechtskräftigen FNP der Stadt Radeberg und dem dazugehörigen Landschaftsplan sind diese vorhandenen Schutzgüter bereits dargestellt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u>            Ggf. Berücksichtigung bei der Planaufstellung.</p>	X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Weniger empfindliche Bereiche mit Möglichkeiten der maßvollen Nachverdichtung sind aus unserer Sicht die Bereiche an den Hauptverkehrsachsen.</p> <p>Empfehlungen für die Entwicklung separater Bebauungspläne:            - Für den Innenbereich der Straßenabschnitte Langebrücker Straße; Zum Sportplatz; Radeberger Landstraße sollte unter Einbezug der Flurstücke an direkter Straßensituation ein eigenständiger Bebauungsplan erarbeitet werden, der eine verdichtete Bauweise ermöglicht.            - Für den Bereich um die Gärtnerei, in unmittelbarer Lage an der Röderaue, empfehlen wir einen separaten Bebauungsplan, sobald hier Handlungsdruck gegeben ist.</p> <p>2.5. Festsetzungen für den Siedlungsbereich - Teilbereich B</p> <p>Festsetzungen zur Bebaubarkeit:            Festsetzungen zur Überbaubarkeit von Grundstücken (Mindestgrundstücksgröße, max. GRZ etc.): Wir schlagen alternativ zu den vorliegenden Festsetzungen vor, überbaubare Grundstücksflächen über sog. "Baufenster" (§ 23 (3) BauNVO) auszuweisen. Ergänzt durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baufenster, z.B. GRmax 150 m<sup>2</sup>, sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse) können so die für eine Bebauung "freigegebenen" Flächen im Grundstück verortet und die sonstigen Grundstücksflächen (z.B. mit Großbaum- / Waldbestand, mit Feuchtzüngen etc.) von Bebauung und damit weiterer Beeinträchtigung freigehalten werden. Diese Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse) sollten entsprechend des jeweiligen</p>	<p><u>teilweise Berücksichtigung</u>            Gesonderte B-Pläne werden nicht aufgestellt, sondern nur ein Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Liegau-Augustusbad. Darin können aber Teilbereiche mit unterschiedlichen städtebaulichen Dichten festgesetzt werden.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u>            Die Anregungen werden im Zuge der B-Plan-Aufstellung geprüft und ggf. in die Festsetzungen aufgenommen.</p>	X	
				X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Gebietscharakters und -sensibilität eingesetzt werden. Bebauung in zweiter Reihe sollte ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei der Verortung dieser überbaubaren Grundstücksflächen bzw. bei der Ausweisung einer maximal überbaren Grundfläche je Baufenster soll der vorgeschlagenen GRZ von 0,25 für Hauptgebäude Rechnung getragen werden (GRZ von 0,25 für Hauptanlagen zzgl. 50% für Nebenanlagen). Insbesondere in hoch sensiblen Bereichen erscheint uns diese Vorgehensweise erforderlich, um dem hohen Schutzanspruch gerecht werden zu können. In den weniger sensiblen Bereichen ist zu prüfen, ob darauf verzichtet werden kann.</p> <p>Maximale Trauf- / Firsthöhe zur Begrenzung der Bauhöhe und des Gebäudevolumens: Diese Festsetzung setzt die Festlegung einer Bezugsebene voraus. Es gibt Bereiche, die eine Festsetzung der Geschossigkeit aufgrund des Gebietscharakters erfordern. Dies ist der Fall insbesondere im westlichen Teil der Langebrücker Straße, die überwiegend durch zweigeschossige, großvolumige Baukörper geprägt ist. Hier sollten zwei Vollgeschosse festgelegt werden. Leider wurden hier in der jüngeren Vergangenheit auch eingeschossige Gebäude genehmigt (z.B. entlang der Staatsstraße S180 "Langebrücker Straße" und "Zum Sportplatz"). Im Zusammenhang mit der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") und Angabe zur Geschossigkeit könnte aus unserer Sicht auf die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen verzichtet werden.</p> <p>Grundstückseinfriedungen: Mauern und Gabionen im Straßenbild sind für den Bereich untypisch, sie sollten als</p>	<p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Die Anregungen werden im Zuge der B-Plan-Aufstellung geprüft und ggf. in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u></p>	X	X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>straßenseitige Grundstückseinfriedungen ausgeschlossen werden. Zu Nachbargrundstücken und rückwärtigen Bereichen sollte eine Begrenzung auf einen maximalen Längenanteil erfolgen (z.B. 25%), um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten (z.B. Am Schwarzen Teich sind eine der größten Krötenpopulationen des Freistaates Sachsen beheimatet). Einfriedungen sollen über Hecken erfolgen, ggf. als Hinterpflanzung von sockellosen Zäunen.</p> <p>Festsetzungen zur Grünordnung:            Schutz von Baum- und wertvollem Strauchbestand bzw. Neupflanzung (Pflanzerhaltung und Pflanzgebote):            Im Bebauungsplan sollten die zu erhaltenden (Groß-) Bäume sowie zu erhaltende Sträucher (z.B. wertvolle Rhododendronbestände, Heckeneinfriedungen etc.) konkret (d.h. verortet) festgesetzt werden. Dies sollte zum einen über eine Flächenabgrenzung erfolgen für größere zusammenhängende Flächen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern), zum anderen über die örtliche Festsetzung von Einzelstandorten (für Baum-/Straucherhalt oder Baum-/Strauchpflanzgebot). Innerhalb der Umgrenzungen sind alle Gehölze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten. Zuwegungen und Zufahrten müssten dem Schutz Rechnung tragen.            Die bislang vorgeschlagenen Festsetzungen für Neubauten dürfen nicht dazu führen, dass Altgehölzbestände vielfach verloren gehen und lediglich ein Großbaum je Wohngrundstück erhalten bleibt. Hier besteht aus unserer Sicht Überprüfungsbedarf.</p>	<p>Die Anregungen werden im Zuge der B-Plan-Aufstellung geprüft und ggf. in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u>            Im B-Plan wird festgesetzt, dass die Gehölzschutzsatzung Radeberg gilt und dass auf den Baugrundstücken Bäume zu pflanzen sind. Eine Gehölzliste wird in den B-Plan aufgenommen.</p>	X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Generell sollte das Pflanzgebot (Bäume) pro verbleibender Grundstücks- / Gartenfläche erhöht werden. Insbesondere im Bereich des Hofeberges sind Pflanzgebote wichtig. Der Bereich ist sehr exponiert (Kuppenlage), verfügt über wenig Baumbestand und ist damit besonders wind- und sonnenausgesetzt. Es sollte eine Pflanzliste mit empfehlenswerten Gehölzen bereitgestellt werden.</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:            Geschützte Biotope (z.B. Bergstraße, Langebrücker Straße, Am Steinberg, Friedensstraße etc.) sowie FFH-Gebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie zu schützende Flächen sollen umgrenzt werden. Innerhalb dieser Umgrenzung darf kein neues "Baufenster" ausgewiesen werden, d. h. hier soll prinzipiell eine Neubebauung ausgeschlossen werden. In diesem Bereich soll lediglich Bestandsschutz gelten.</p> <p>2.6. Festsetzungen für das Unterdorf- Teilbereich A            Im seit 2006 rechtsgültigem FNP-Plan der Stadt Radeberg ist für die Ortslage von Liegau-Augustusbad die Abgrenzung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB eingetragen. Diese Satzung wurde in den 1990er Jahren erarbeitet, auf der Grundlage einer Ortsbildanalyse (Anlage zur Satzung). Die Aktualität / Gültigkeit ist zu klären.</p> <p>Aus unserer Sicht können die für den Teilbereich B vorgeschlagenen Festsetzungen nicht gleichermaßen für das Unterdorf angewendet werden. Die Siedlungsstruktur</p>	<p><u>Berücksichtigung</u>            Schutzgebiete werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.</p> <p><u>Berücksichtigung</u>            Der Entwurf der Erhaltungssatzung für Liegau-Augustusbad aus dem Jahr 1994 wird bei der Erstellung des B-Plans geprüft und relevante Inhalte berücksichtigt.            Die rechtskräftige Erhaltungssatzung für den Bereich des Unterdorfes wurde auf Beschluss des Ortschaftsrates Liegau-Augustusbad wieder aufgehoben.</p> <p><u>teilweise Berücksichtigung</u>            Die Anregungen werden im Zuge der B-Plan-Aufstellung geprüft und ggf. in die Festsetzungen aufgenommen.</p>	X	
				X	
				X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>im Unterdorf ist teilweise geprägt von großvolumigen Gebäuden, teilweise hofartig angeordnet bzw. strukturell bereits in Auflösung. Bei Neubau bzw. Wegfall von Bestandsgebäuden sollten diese Strukturen wieder aufgegriffen werden. Generell sollte die ehemals bäuerlich, dörflich geprägte Struktur erhalten bzw. wieder herausgearbeitet werden.</p> <p>Hier ist eine Eignung für Mehrfamilienhäuser, auch in verdichteter Bauweise, gegeben. Eine Einschränkung auf 300m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksfläche pro WE erscheint uns hier zu gering bzw. als Festsetzung möglicherweise nicht zielführend, da die Gemeinde die Baumöglichkeit von Mehrfamilienhäuser wünscht.</p> <p>Wir regen an, nach Erarbeitung der Grundlage (Analyse, Bewertung der Empfindlichkeiten, ortsspezifische Zielformulierung), z.B. in Form eines Rahmenstrukturplans, zu entscheiden, für welche Teilbereiche (Einteilung nach Sensibilität und Priorität) der Bebauungsplan weitergeführt wird. Ein Bebauungsplan mit derart großem Geltungsbereich ist schwer regelbar und ggf. angreifbar.</p>	<p><u>keine Berücksichtigung</u></p> <p>Es wird nur ein Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Liegau-Augustusbad aufgestellt. Darin können aber in unterschiedlichen Teilbereichen unterschiedlichen Festsetzungen getroffen werden.</p>		X
31	ÖFF3 Stellungnahme vom 30.11.2021	<p>Das in dem B-Plan beabsichtigte Vorhaben der Gemeinde ist als rechtswidrig abzulehnen.</p> <p>1. Bei einer Umsetzung des beabsichtigten B-Planes kommt es zu einer Entwertung von Grundstücken, die zum jetzigen Zeitpunkt bebaut werden können, jedoch kleiner sind als die im B-Plan vorgesehenen Grenzen für ein bebaubares Grundstück. Damit werden Grundstückseigentümer mit entsprechend kleinen, derzeit unbebauten Grundstücken in der Gemeinde gegenüber Grundstückseigentümern mit vergleichbar kleinen Grundstü-</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Es werden Ausnahmeregelungen in den B-Plan aufgenommen für Grundstücke, die bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des B-Plans geteilt waren, so dass die Bebaubarkeit erhalten bleibt.</p>	X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>cken, die jedoch schon bebaut sind, unzulässig benachteiligt. Dies widerspricht dem im Grundgesetz verankerten Grundsatz der Gleichbehandlung. Dabei ist auch zu beachten, dass diese von dem beabsichtigten B-Plan betroffenen Grundstücke, die zum jetzigen Zeitpunkt die Grenzen der geplanten Bebaubarkeit unterschreiten, in der Regel nicht durch Hinzunahme benachbarter Grundstücksfläche auf ein dann bebaubares Grundstück erweitert werden können. Die mit Aufstellung des B-Plans dann nicht mehr mögliche Bebaubarkeit kommt somit quasi einer Enteignung gleich.</p> <p>2. Auch durch die Herabsetzung der GRZ von derzeit 0,4 auf dann nur noch 0,25 kommt es für alle Grundstücke im Geltungsbereich zu erheblichen Wertminderungen und manche zum jetzigen Zeitpunkt bebaubaren Grundstücke sind dann nicht mehr bebaubar. Damit kommt es zu einer unterschiedlichen Behandlung und Bewertung bereits bebauter und derzeit unbebauter Grundstücke, die dann nicht mehr in der jetzt noch möglichen Auslastung oder gar nicht mehr bebaut werden können. Das ist im Interesse einer Gleichbehandlung als unzulässig abzulehnen.</p> <p>3. Durch die unter 1. + 2. beschriebene Abwertung der Grundstücke kommt es auch zu einer Herabsetzung des Beleihungswertes der bebauten und unbebauten Grundstücke, mit der Folge, dass Banken den Haus- bzw. Grundstückseigentümern zugesagte oder bereits ausgereichte Darlehn kündigen können, weil die Immobilie die Grundsätze des Beleihungswertes nicht mehr einhält. Eine Abwertung der Grundstücke mit derartigen Folgen ist als unzulässig abzulehnen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u>                      Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage richtet sich das zulässige Maß der Bebauung und der Grundstücksfläche, die bebaut werden darf nach dem Bestand der vorhandenen Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Die Obergrenzen der GRZ nach § 17 BauNVO sind innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen nicht maßstabsbildend. Die überwiegend vorhandene GRZ im Bestand beträgt 0,25.</p> <p>Durch den B-Plan erfolgt keine Abwertung vorhandener Grundstücke. Dieser B-Plan dient dem Schutz und der Erhaltung des Ortsbildes von Liegau - Augustusbad.</p>		<p>X</p> <p>X</p>

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>4. In den bisherigen Angaben zu dem geplanten B-Plan sind keine Angaben zum Bestandsschutz enthalten, insbesondere geht nicht hervor, ob bei baugenehmigungspflichtigen Umbauten oder Nutzungsänderungen an jetzt, also vor Aufstellung des B-Planes, bereits bebauten Grundstücken die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Werte für die Grundstücksgröße und die GRZ einzuhalten sind oder ob dann die im B-Plan neu festgeschriebenen Werte eingehalten werden müssen. Das würde zu einem unzulässigen Verlust des Bestandsschutzes führen und ist abzulehnen.</p> <p>5. Gleiches trifft auf Gebäude zu, die ihren Bestandsschutz zufällig, z.B. durch höhere Gewalt oder bei einem Feuer verlieren und unter den Festsetzungen des beabsichtigten B-Planes nicht wieder errichtet werden können. Auch aus diesem Grund ist die Aufstellung des B-Planes in der Form abzulehnen.</p> <p>6. Die Festsetzung einer Untergrenze für Bebaubare Grundstücke und die deutliche Herabsetzung einer GRZ führt im Verhältnis zu den angegebenen Zielen zu einer unangemessenen Benachteiligung einzelner Bürger und Grundstückseigentümer. Das beabsichtigte Ziel des Bebauungsplanes zur Erhaltung und Fortführung:</p> <p>a. der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung,  b. der gebietsprägenden begrünten Vorgärten als Vorzone der Grundstücke,  c. des hohen Anteiles an Baumbestand im Verhältnis zur Bebauung und  d. der niedrigen Einfriedungen zur öffentlichen Straße zur Bewahrung der bestehenden Wohnqualität kann auch mit anderen Mitteln erreicht werden.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u>  Es werden entsprechende Festlegungen zum Bestandsschutz in den B-Plan aufgenommen.</p> <p><u>Berücksichtigung</u>  Es werden entsprechende Festlegungen zum Bestandsschutz in den B-Plan aufgenommen.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u>  Ziel des B-Plans ist der Erhalt des Ortsbildes. Es gibt verschiedene Satzungsmöglichkeiten, dies zu erreichen. In diesem Fall wurde die B-Plan-Satzung gewählt.</p>	X	X
				X	X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		7. In der bisher vorliegenden Begründung fehlt jeglicher Nachweis, dass die beabsichtigte Grundstücksgröße für Baugrundstücke und die beabsichtigte Auslastung der Grundstücke, z.B. durch die beabsichtigte Herabsetzung der GRZ, tatsächlich prägend für die im Geltungsbereich festgesetzte Ortslage in Liegau-Augustusbad ist.	<u>Berücksichtigung</u> Ergänzung im B-Plan.	X	
		8. Aus den bisherigen Angaben zu dem geplanten B-Plan geht nicht hervor, ob die Festsetzungen für alle Grundstücke in der Form wie sie jetzt bestehen gelten oder damit nur zukünftige Grundstücksteilungen vermieden werden sollen, was ja ggf. noch nachzuvollziehen wäre.	<u>Berücksichtigung</u> Ergänzung im B-Plan.	X	
		9. Entgegen der Vorgaben von § 13 Abs. 1 BauGB wird der Zulässigkeitsmaßstab des Gebiets nach § 34 BauGB wesentlich verändert.	Durch den teilweise inhomogenen Charakter der Umgebung setzt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB keine engen Maßstäbe. Der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird durch den B-Plan nicht wesentlich verändert.		X
		10. Die verwendeten Begriffe wie ortsüblich, kleinteilig (wirkend), lockere Bebauung, hoher Anteil des Baumbestandes im Verhältnis zur Bebauung, Bewahrung der bestehenden Wohnqualität usw. sind völlig unbestimmt.	<u>Berücksichtigung</u> Erläuterung in der B-Plan-Begründung.	X	
		11. Die beabsichtigte Planung verstößt gegen das Gebot der Negativ-oder Verhinderungsplanung.	Diese Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Das Ziel des B-Plans ist die Erhaltung des für Liegau-Augustusbad typischen Ortsbildes.		X
		12. Die beabsichtigte Planung verstößt gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Öffentliche und private Belange werden nicht gerecht gegeneinander abgewogen. Die für die Abwägung bedeutenden Belange wurden nicht ermittelt und bewertet.	Bisher war noch keine Abwägung erforderlich, da noch keine Stellungnahmen vorlagen, die es abzuwägen galt.		X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>13. Die Festsetzung von Mindestgrößen von Grundstücken für Einfamilienhäuser und Wohneinheiten und die sonstigen Festsetzungen schränkt das Eigentumsrecht der Eigentümer unverhältnismäßig ein und wirkt enteignungsgleich.</p> <p>14. Durch den von ihnen geplanten Bebauungsplan, entstehen Wertminderungen für die bestehenden Häuser auf Grundstücken durch Reduzierung der GFZ und zusätzliche Eingrenzungen kleiner 600/700 qm Hierdurch reduziert sich die Wertermittlung der Banken für bestehende Finanzierungen (Beleihungswert) somit müssten die Häuser neu eingewertet werden und für zusätzliche Ersatzsicherheiten gesorgt werden.</p> <p>15. Es ist ersichtlich, was mit einer Bestandsimmobilie das auf einem Grundstück unter 600/700 qm steht, und aus welchem Grund auch immer erneuert/abgerissen oder abbrennt passiert. Darf dann dieses Grundstück nicht mehr bebaut werden?</p>	<p>Die Festsetzung der Mindestgrößen von Grundstücken für Einfamilienhäuser und Wochenendhäuser dient der Ortsbildgestaltung und der Sicherung des vorhandenen städtebaulichen Charakters von Liegau-Augustusbad.</p> <p>Es erfolgt keine Reduzierung der GRZ. Bisher war keine festgesetzt. Nach § 34 BauGB ergibt sich das Maß der zulässigen Bebauung aus dem Bestand der Umgebungsbebauung. Die vorhandene Struktur ergibt eine GRZ = 0,25 in WA / WR.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Es wird eine Ausnahmeregelung festgesetzt für kleine Grundstücke vor Aufstellungsbeschluss des B-Plans.</p>		<p>X</p> <p>X</p>
32	ÖFF4 Stellungnahme vom 14.11.2021	Flurstück 238/49 ist gem. gültigem Flächennutzungsplan Teil des Sondergebietes Wochenendhausgebiet, das der Erholung dient (§10 BauNVO). Es ist damit wie alle Parzellen der Wochenendsiedlung zu klassifizieren.	<p><u>Kenntnisnahme</u> Das Flurstück liegt außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.</p>	X	X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
33	ÖFF5 Stellungnahme vom 14.11.2021	<p>Gern möchte ich als gebürtiger Liegauer die Art und Weise des Umganges mit der bebauten Ortslage als lobenswert bezeichnen und meine Wertschätzung darüber zum Ausdruck bringen.</p> <p>Da meine Kinder beabsichtigen, wieder zu den Wurzeln der Familie zurückzukehren und ich im Besitz des Grünlandes Flst. 232 g der Gemarkung Liegau-Augustusbad bin, möchte ich anregen, dieses bei der Gestaltung des Bauleitplanes als Bauland zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>keine Berücksichtigung</u>  Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Liegau-Augustusbad. Die Schaffung von Baurecht auf Außenbereichsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p>		<p>X</p> <p>X</p>

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
34	ÖFF6 Stellungnahme vom 28.11.2021	<p>Zuerst begrüße ich die Bemühungen des Ortschaftsrates ausdrücklich, den Charakter des Ortsteiles zu erhalten, der ein hohes Maß an Attraktivität bietet.</p> <p>Diese Attraktivität spiegelt sich auch in der zunehmenden, aber auch schon länger bestehenden Nachfrage nach bebauten und unbebauten Grundstücken wieder. Dies sehe ich zuerst positiv, da damit auch eine weitere Zukunft der Infrastruktur (Schulen, KiTa, ÖPNV) durch den Zuzug von vorrangig Familien mit Kindern gesichert wird. Diese Entwicklung sollte weiter gefördert werden, da diese Entwicklung im Interesse der Stadt Radeberg und des Ortsteiles liegen muss. In diesen Kontext sollte auch die Rahmensetzung des B-Planes zu sehen sein. Es sollte im Gegenzug aber auch nicht die Versuchung entstehen, den Ortsteil als quasi Museumsdorf zu erhalten, und Veränderungen und eine zeitgemäße Bebauung weitestgehend nicht mehr zu ermöglichen.</p> <p>Diese Herausforderung kommt meines Erachtens bereits in der Einleitung der Überlegungen des Ortschaftsrates zum Ausdruck. Die Entwicklung der Baulandpreise in Liegau-Augustusbad hat sich in den letzten Jahren weiter moderat gezeigt, dies ist aus den Bodenrichtwertkarten der letzten Jahre zu entnehmen. Damit liegt der Ortsteil vermutlich eher am unteren Ende und weitab von Bodenpreisentwicklungen in Dresden.</p> <p>Dass die Ausnutzung von Grundstücken durch den Bauherren im Rahmen des zulässigen Maßes vorgenommen wird, ist diesen nicht vorzuwerfen und ist marktübliches Handeln. Die Baunutzungsverordnung setzt hier entsprechende Vorschriften über die Darstellung und Festset-</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Der Siedlungsdruck des Ballungszentrums Dresden verstärkt sich weiter zunehmend, so dass er auch Kommunen am Stadtrand von Dresden erfasst. Die Baulandpreise sowie die Verkehrsnähe zu Dresden veranlassen immer mehr Bauträger und bauwillige Privatpersonen unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile in Liegau-Augustusbad zu erwerben. Dabei wird oftmals eine hohe Ausnutzung der Baugrundstücke angestrebt. D.h., dass so viele Wohneinheiten als möglich verwirklicht werden (vorrangig in Form von Einfamilienhäusern).</p> <p>Dies hat zur Folge, dass die für Liegau-Augustusbad typischen großflächigen Grundstücke (700 – 1.000 m<sup>2</sup>) immer kleiner parzelliert werden und untypisch große Wohnhäuser oder eingeschossige Bauten mit großer Gebäudegrundfläche (Bungalows) errichtet werden mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an versiegelter Grundstücksfläche (hohe Grundflächenzahl). Diese Verdichtung der Bebauung hat zur Folge, dass auf den Baugrundstücken immer weniger Grün und Freifläche verbleibt. Der für die Ortslage Liegau-Augustusbad typische Bestand an großen Bäumen verschwindet zunehmend.</p> <p>Es ist absehbar, dass die Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Dresden zu weiteren zahlreichen Bauvorhaben in Liegau-Augustusbad führen wird. Da die Entscheidung allein nach § 34 BauGB oftmals städtebaulich nicht befriedigend gelöst werden kann (u.a. da die Eigenart der unmittelbaren</p>		X
					X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>zung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ist eine ergänzende Regelung zum BauGB und setzt Rahmenbedingungen zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. Dass diese zu nachteiligen Entwicklungen führt, erscheint mir bisher nicht gegeben. Genau zu diesem Zweck sind die Regelung der BauNVO festgelegt worden und bewähren sich im Bundesgebiet seit vielen Jahren.</p> <p>Vielmehr ist zu beachten, dass die bisherige ältere Bebauung (Baujahre vor 1990) nicht mehr den heute zeitgemäßen Anforderungen genügt. Die ist sowohl die Wohnfläche, teilweise die Raumhöhe, aber auch vielfach der Zuschnitt der Gebäude. Damit einher geht bei vielen Bauherren der Wunsch nach einer Veränderung der Nutzung der Grundstücke und teilweise ein höheres Maß der baulichen Nutzung.</p>	<p>Umgebung nicht hinreichend homogen ist, um das Einfügen der beabsichtigten Bebauung klar zu beurteilen), wird es zu weiteren baulichen Entwicklungen kommen, die dem Ortsbild und der städtebaulichen Qualität von Liegau-Augustusbad abträglich sind. Weitere Unsicherheiten ergeben sich aus der möglicherweise strittigen Beurteilung einer Situation als Baulücke im Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) oder als Außenbereich (Beurteilung nach § 35 BauGB) sowie den unterschiedlichen Interpretationsmöglichkeiten einer gegebenen Situation hinsichtlich ihrer strukturellen Eigenschaften. Damit kann derzeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil nicht hinreichend gesichert werden. Die Stadt Radeberg möchte deshalb ein Rechtsinstrument zur Verfügung haben, mit dem auch unter der aktuellen baulichen Entwicklungsdynamik für den Ortsteil Liegau-Augustusbad eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan, als geeignetem Instrument zur Lösung der städtebaulichen Probleme in Liegau-Augustusbad, die städtebauliche Eigenart gesichert und eine angemessene städtebauliche Entwicklung der Ortslage ermöglicht werden. Planungsziel ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung zur Bewahrung der bestehenden städtebaulichen Qualität.</p>		

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Die Formulierung, dass die typischen großen Grundstücke immer kleiner parzelliert werden, ist insofern missverständlich, als mit Blick auf GFZ und GRZ maximal eine Teilung möglich erscheint.</p> <p>Ebenso missverständlich finde ich die Aussage zu den Stellplätzen. Diese sind entsprechend nachzuweisen und auf den Grundstücken anzulegen. Eine fehlende Kapazität von Erschließungsstraßen war bisher aus meiner Sicht nicht zu erkennen und sollte näher begründet werden.</p> <p>In dieser Hinsicht sollte die Entwicklung gesteuert werden, um den Charakter zu erhalten, aber zugleich auch den Anforderungen an zeitgemäße Formen Rechnung getragen werden. Dies erfolgte bisher im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens durchaus, wie sich aus den intensiven Befassungen des Ortschaftsrates in der Vergangenheit gezeigt hat. Ich empfehle, diesen Entwurf mit einer neutraleren Einleitung zur Information und Auslage zu bringen.</p> <p>Zu den Festsetzungen: 1. Ansichtsbreite Begrenzung auf 60% der Grundstücksbreite: Diese Begrenzung sollte nicht festgeschrieben werden. Viele Grundstücke im Ortsbereich sind gerade</p>	<p>Die Grundstücke sollen nicht immer kleiner parzelliert werden. Bebauungen in zweiter und dritter Reihe sollen vermieden werden.</p> <p>Neben den auf den privaten Grundstücken unterzubringenden Stellplätzen entsteht auch ein Bedarf an Besucherstellplätzen, der im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen ist. Durch zusätzliche Wohneinheiten wird auch eine größere Anzahl an Besucherstellplätzen benötigt. Die Straßenräume der Erschließungsstraßen geraten an ihre Kapazitätsgrenzen.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Radeberg, einen städtebaulich ordnenden aber dennoch flexiblen Rahmen zu schaffen, der sowohl die Erhaltung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sichert, als auch eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung für Liegau-Augustusbad zulässt. Leitgedanke der Planung ist es, mittels weniger, grundlegender Festsetzungen einen baulichen Entwicklungsrahmen vorzugeben, ohne dass allzu starre Bindungen entstehen, die einer künftigen Entwicklung entgegenstehen würden.</p> <p><u>keine Berücksichtigung</u> Entlang der öffentlichen Straße wird die Gebäudelänge begrenzt, um geschlossen wirkende Straßenansichten zu vermeiden. Dadurch sollen die für</p>	X	X
				X	X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>sehr tief und schmal geschnitten. Damit ergäben sich eher sehr rechteckige Gebäude-Grundflächen, die dann zu einer größeren Außenwandfläche führen, welches gerade aus energetischer Sicht nicht zu befürworten ist. Weiterhin müssten Bauherrn, um ihre Wohnflächenanforderungen zu erfüllen, mehr Grundfläche bebauen, da die Verkehrsflächen im Gebäude bei sehr rechteckiger Bauweise verhältnismäßig größer werden. Die bisherigen gesetzlichen Abstandsflächen erscheinen ausreichend und sind im Ortsbild bisher auch gut zur Geltung gekommen.</p> <p>2. Mindestgrundstücksgröße: Diese Regelung erscheint zumindest von der Ableitung nicht nachvollziehbar bzw. willkürlich.</p> <p>3. Keine Anmerkungen</p> <p>4. Stellplätze: keine Anmerkungen, bedarf aber im EFH Bereich keiner zusätzlichen Regelung</p> <p>5. GRZ Regelung: Hier sollten die Regelung der BauNVO nicht unterschritten werden. Liegau-Augustusbad gehört nicht zum dörflichen Bereich bzw. stellt auch kein Dorfgebiet nach BauNVO dar. Es sollte hier der städtische Charakter des Ortsteiles Berücksichtigung finden.</p> <p>6. Die Begrenzungen von Trauf- und Firsthöhe sollte großzügiger ausgelegt werden, auch eine Begrenzung</p>	<p>Liegau-Augustusbad typischen offenen Vorgärten erhalten werden.</p> <p>Die Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke dient dem Erhalt der für Liegau-Augustusbad typischen großen Grundstücksflächen mit einem hohen Durchgrünungsgrad.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Zum Erhalt der aufgelockerten Siedlungsstruktur von Liegau-Augustusbad werden entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauungsdichte maximal zulässige Grundflächenzahlen festgesetzt. Diese liegen deutlich unter den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Dadurch bleiben weite Grundstücksteile frei von Bebauung und Versiegelung und können somit als Gärten genutzt werden.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der Bestandsbebauung und sind ausreichend, um Bauungen nach aktuellen technischen Standards zu realisieren.</p>		
					X
					X
					X
					X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>der Flachdächer auf Traufhöhen Maß erscheint nicht zielführend und sollte auf Firsthöhe angehoben werden. Hier gilt es zu beachten, dass die Raumhöhen im EFH Bau nicht bei 2,40 m enden sondern beginnen. Raumhöhen wie heute wieder üblich von 2,80 m oder 3,00 m wären, bedingt durch Fußböden- und Deckenhöhen damit fast nicht mehr möglich. Dies widerspräche wieder dem Gedanken des zeitgemäßen Bauens.</p> <p>7. Flächenversiegelung: Dies sollte in der Entscheidung des Eigentümers verbleiben. Es sind auch keine Fehlentwicklungen auffällig.</p> <p>8. Grundstückseinfriedungen: Die Einfriedung sollte den heutigen Bedürfnissen gerecht werden. Im Allgemeinen sind Zaunhöhen von 1,60 bis 1,80 m zu beobachten. Dies entspricht auch den doch gewachsenen Sicherheitsbedürfnissen, auch im Hinblick auf spielende Kinder. Für die stärker befahrenen Straßen Langebrücker und Radeberger Straße sollten zum Lärmschutz geschlossene Grundstückseinfriedungen, z.B. Gabionen zugelassen werden.</p>	<p>In Liegau-Augustusbad entstehen zunehmend Grundstücke mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an versiegelter Grundstücksfläche insbesondere im Vorgartenbereich (Zufahrt, Stellplätze, Schottergärten). Daher werden im B-Plan Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und zur Begrünung von Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Dadurch soll der durchgrünte Siedlungscharakter und die typischen offenen begrünten Vorgärten von Liegau-Augustusbad gewahrt werden. Schottergärten sollen verhindert werden. Daraus ergeben sich gleichzeitig positive Effekte für die Niederschlagswasserrückhaltung, die kleinklimatischen Verhältnisse und das Ortsbild.</p> <p>Die in Liegau-Augustusbad vorhandenen niedrigen Einfriedungen zur öffentlichen Straße sollen erhalten und fortgeführt werden. Daher wird die Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt und blickdichte Einfriedungen werden ausgeschlossen. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden und die offenen begrünten Vorgärten (die in Liegau-Augustusbad ortstypisch sind) erhalten werden.</p>		X
					X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>9. Pflanzgebot auf Baugrundstücken: Fraglich, ob eine Notwendigkeit gegeben ist</p> <p>11. Alleincharakter: ist zu begrüßen, erscheint aber aufgrund der Straßenbreite herausfordernd und es ist fraglich, ob es an dieser Stelle zu regeln ist</p> <p>12. Zu den Flächen sollten auch Erhaltungsziele benannt werden, Zweck, Art und Weise der Pflege und Unterhaltung</p>	<p>Die Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken dient dem Erhalt des durchgrüneten Siedlungscharakters.</p> <p>Im Zuge der Entwurfserarbeitung wird geprüft, in welchem Bereich die Einordnung einer Baumallee / Baumreihe räumlich möglich ist.</p> <p>Entsprechend der Regelungsdichte eines einfachen Bebauungsplans können nur wenige einschränkende Festsetzungen getroffen werden. Daher werden keine Erhaltungsziele / Maßnahmen zu den nachrichtlich übernommenen Schutzgebieten getroffen (LSG „Seifersdorfer Tal“, FFH-Gebiet "Rödertal oberhalb von Medingen", Überschwemmungsgebietes der Großen Röder HQ 100, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope). Diese sind außerdem in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung geregelt.</p>	X	X
35	ÖFF7 Stellungnahme vom 30.11.2021	<p>1. Begrenzung der Hauptgebäuelänge: Die Hauptgebäuelänge zur öffentlichen Straße soll auf max. 11 m, aber nicht mehr als 60 % der Grundstücksbreite begrenzt werden. Wird bei Eckgrundstücken, die an mindestens zwei Seiten an öffentlichen Straßen liegen, die Gesamtlänge aller an öffentliche Straßen grenzenden Grundstücksbreiten addiert? Wie wird die Ansichtsbreite bei derartigen Grundstücken bestimmt?</p> <p>2. Mindestgrundstücksgröße</p>	Die Regelung ist auf jeder Seite an der öffentlichen Straße einzuhalten (also einzeln, nicht addiert).		X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Es ist zu bedenken, dass mit zunehmender Grundstücksgröße und gleichzeitig geforderter Begrünung der Vorgärten der Arbeitsaufwand zur Pflege dieser Flächen (insbesondere mit Hinblick auf die Bewässerung in den Sommermonaten) ansteigt und dieser besonders für die ältere Generation oder auch Menschen mit Behinderungen oder sonstigen Handicaps schwer zu bewältigen ist.</p> <p>3. Stellplatznachweis:            Je Wohneinheit sollen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Gleichwohl werden Bürger von der Regierung im Hinblick auf den zu verstärkenden Umweltschutz gebeten, auf unnötige Fahrten mit dem Auto zu verzichten und stattdessen Fahrräder oder den Öffentlichen Personennahverkehr zu nutzen. Einige Hausbesitzer verzichten bereits gänzlich auf eigene Kraftfahrzeuge. Ist es sinnvoll, dass dennoch zwei Stellplätze nachgewiesen und hierfür Flächen im Zweifel unnütz versiegelt werden müssen?            Unter Punkt 2 der Festsetzungen wird auf die Schaffung von Anreizen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern für Senioren verwiesen. Ist es tatsächlich zweckdienlich, bei einem Haus mit bspw. 8 Wohneinheiten für Senioren, die womöglich einzeln wohnen und kein Kraftfahrzeug besitzen, vom Hauseigentümer einen Stellplatznachweis über womöglich nie genutzte 16 Stellplätze zu fordern? Steht dies nicht auch im Widerspruch zu dem gleichzeitig mit dem Bebauungsplan geforderten Ziel der begrünten Vorgärten?</p> <p>4. Begrenzung der Flächenversiegelung            Als Bezugsgröße für die geplante Begrenzung der Flächenversiegelung von 30 % wird der Begriff Vorgarten</p>	<p>Die Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke dient der Umsetzung des städtebaulichen Ziels zum Erhalt der für Liegau-Augustusbad typischen großen Grundstücksflächen mit einem hohen Durchgrünungsgrad.</p> <p><u>Berücksichtigung</u>            Es wird festgelegt, dass die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg gilt.</p> <p>Als Vorgarten wird die Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudevorderkante und der öffentlichen Verkehrsfläche definiert.</p>		X
				X	
					X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>verwendet. Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Hauptgebäude festgesetzt. Befindet sich ein Haus auf einem Eckgrundstück und dort in jener Ecke, die an keine öffentliche Straße grenzt, ist demnach - mit Ausnahme der Grundfläche für das Haus - das gesamte Grundstück als Vorgarten einzustufen. Ein Grundstück mit einer Fläche von 1000 m<sup>2</sup> hat folglich - ausgehend von einer Grundfläche des Hauses von 50 m<sup>2</sup> - 950 m<sup>2</sup> Vorgarten und es dürfen demnach maximal 285 m<sup>2</sup> versiegelt werden.</p> <p>Grenzt wiederum ein Haus mit einem Abstand von 3 Meter an lediglich eine Straße, so kann der gesamte Grundstücksbereich hinter dem Haus gänzlich versiegelt werden, da es sich nach dieser Definition nicht um einen Vorgarten handelt.</p> <p>Wäre eine prozentuale Regelung, die sich an der Grundstücksgröße bemisst, im Hinblick auf den Erhalt der Begrünung nicht zielführender?</p>	<p>Im B-Plan wird festgesetzt, dass Gebäude in einem Abstand von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuordnen sind.</p> <p>Außerdem werden maximal zulässige Grundflächenzahlen festgesetzt</p> <p><i>§ 19 BauNVO: Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (= Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.</i></p> <p>Die im B-Plan festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ 0,2 / 0,25) entsprechen überwiegend der vorhandenen Bebauungsdichte und liegen deutlich unter den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Dadurch bleiben weite Grundstücksteile frei von Bebauung und Versiegelung und sind gemäß Festsetzung zu begrünen. Dies soll dazu beitragen, den durchgrünten Siedlungscharakter von Liegau-Augustusbad zu wahren.</p>	X	

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>Auch die Zulassung von Ausnahmen bei der Nutzung einer versickerungsfähigen Pflasterbauweise oder bei wenig versiegelten Flächen sollte bedacht und geregelt werden, um beispielsweise behinderten- und altersgerechtes Wohnen mit dem Anteil versiegelter Flächen auf einem Grundstück in Einklang zu bringen.</p> <p>Ferner gebe ich zu bedenken, dass die Festlegung der begrenzten Flächenversiegelung zur Schaffung und zum Erhalt begrünter Vorgärten der gleichzeitig vorgesehenen Regelung entgegensteht, Carports und Garagen mindestens 3 Meter einzurücken, was wegen der bis dorthin anzulegenden Zuwegung weitere Flächenversiegelung erfordert.</p> <p>5. Grundstückseinfriedungen                      Insbesondere in Liegau-Augustusbad nennen viele Bewohner ein Haustier ihr Eigen. Gemäß § 4 der Polizeiverordnung der Großen Kreisstadt Radeberg sind Tiere so zu halten [...], dass keine Menschen und Tiere gefährdet [...] werden.                      Bei im Grundstück freilaufenden Hunden gilt als Faustregel eine Einfriedung mit einer Höhe, die dreimal mal so hoch ist wie der Hund selbst. Der Deutsche Schäferhund, der in Liegau-Augustusbad eine oft gehaltene Rasse ist, misst im Durchschnitt eine Höhe von 60 cm. Um der Sicherungspflicht nach der Polizeiverordnung nachzukommen, sollte ein Zaun demnach eine Höhe von ca. 1,80 m aufweisen. Eine Einfriedung von 1 bis 1,30 m Höhe stellt für die meisten Hunde mittlerer und großer Größe ein leicht zu überwindendes Hindernis und folglich eine Gefahr für Fußgänger, Radfahrer und auch den motorisierten Straßenverkehr dar.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u>                      Die Begrenzung der Bodenversiegelung wird nur für die Stellplatzflächen getroffen, nicht für Wege und Zufahrten.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Die in Liegau-Augustusbad vorhandenen niedrigen Einfriedungen zur öffentlichen Straße sollen erhalten und fortgeführt werden. Daher wird die Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt und blickdichte Einfriedungen werden ausgeschlossen. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden und die offenen begrünter Vorgärten (die in Liegau-Augustusbad ortstypisch sind) erhalten werden.</p>	X	
					X
					X

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>Eine weitere Gefahr ergibt sich aus den geforderten Durchlässen für Kleintiere. Denn kleine Tierrassen können durch selbige ebenfalls in den öffentlichen Raum gelangen. Bedacht werden sollte dabei auch, dass diese Durchlässe insbesondere Igel den Zutritt zu Gärten z. B. mit Rasenmäherrobotern ermöglichen, die eine große Gefahr für diese Tiere darstellen.</p> <p>Es besteht durch eine derartige Regelung die Gefahr, dass vermehrt Tiere in den öffentlichen Raum gelangen, die dorftypische Tierhaltung (die zugleich oft auch unerwünschte Eindringlinge wie beispielsweise Wölfe oder Einbrecher abhält) abnimmt oder Tierbesitzer entsprechend ausbruchssichere Zäune hinter die eigentlichen Einfriedungen setzen. Ob diese Entwicklungen dem Dorfbild guttun, ist fraglich.</p> <p>Im Allgemeinen provoziert diese Regelung, dass hinter niedrige Einfriedungen höhere Anlagen wie Hecken oder Mauern errichtet werden, was wiederum das angestrebte Ziel der Erhaltung von begrünten und sichtbaren Vorgärten negativ beeinflusst.</p> <p>6. Pflanzgebot                      Es ist nicht nachvollziehbar, wieso ausdrücklich einheimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen sind. Laubbäume weisen einen erheblichen Pflegeaufwand durch die Beseitigung des Laubs und gegebenenfalls Obstes auf, haben einen höheren Nährstoffbedarf, sind bei Wind oft von übermäßigem Astbruch betroffen und wurden insbesondere in den vergangenen Jahren immer öfter von Krankheiten befallen.</p> <p>Es ist durchaus richtig und wichtig den Charakter dieser Ortschaft zu erhalten und hierfür Regelungen zu schaffen. Jedoch gehören zu der Charakteristik von Liegau-</p>	<p>Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Durchlässigkeit für kleinere bodengebunden sich fortbewegenden Tierarten (Vögel, Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien, Wirbellose) jederzeit gewährleistet ist. Diese Regelung dient dem Artenschutz.</p> <p>Die Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken dient dem Erhalt des durchgrünten Siedlungscharakters von Liegau-Augustusbad.</p>		<p>X</p> <p>X</p>

**Stadt Radeberg: Einfacher Bebauungsplan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Liegau-Augustusbad**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB / ÖFF	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
		<p>Augustusbad auch die nicht mehr so mobilen und agilen Menschen, die vor über 70 Jahren in ihrem eigenen Haus geboren sind. Oder die Familien mit Hund, die es aufgrund der gut erreichbaren Bildungsmöglichkeiten in diesen Ort gezogen hat. Oder die Anwohner ohne Auto, die sich aufgrund der vorbildlichen Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr hier wohl fühlen. Es gehört aber ebenso eine Zeit dazu, in der vielleicht der ein oder andere hoch gewachsene Baum zur Gefahr, das Wasser zur Bewässerung des Gartens knapp oder der Sichtschutz zum Schutz vor den neugierigen Blicken von Wandertouristen aus dem Seifersdorfer Tal zu niedrig wird. Nicht zuletzt wird Liegau-Augustusbad auch dadurch geprägt, dass man sich innerhalb seines Grundstückes frei entfalten kann und es auch dadurch zu einem offenen, vielfältigen, gern besuchten und gern bewohnten Ort wurde. Diese Aspekte sollten insbesondere bei der Aufstellung eines Bebauungsplans Beachtung finden.</p>			

# Einfacher Bebauungsplan „Ortsteil Liegau-Augustusbad“

**Entwurf**  
in der Fassung vom 31. März 2023



Planungsträger: Große Kreisstadt Radeberg  
Markt 17-19  
01454 Radeberg  
Tel.: 03528 450-0  
[www.radeberg.de](http://www.radeberg.de)



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
[www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)

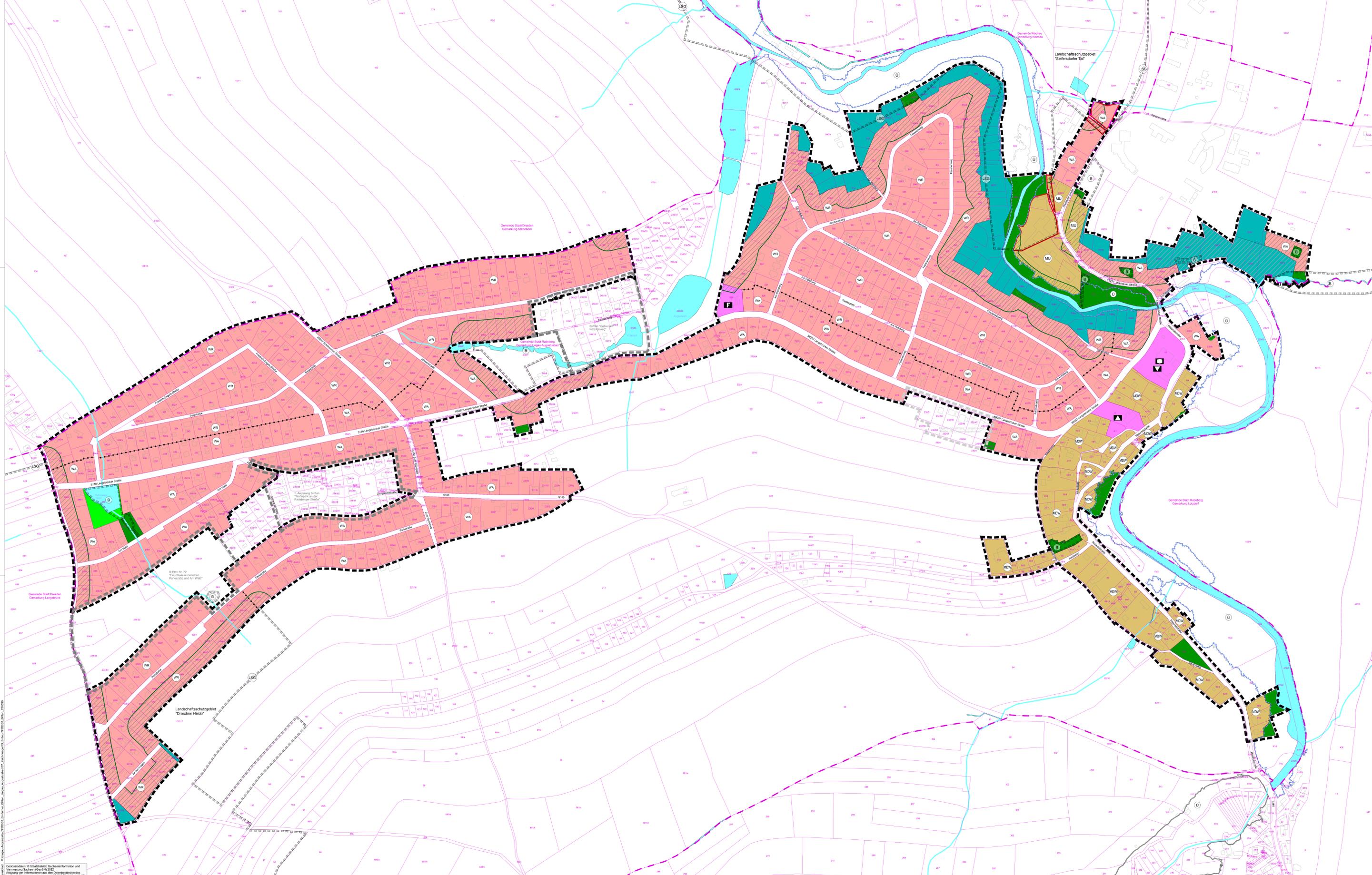


Projektnummer: F20065

Stand: 31.03.2023

## **Bestandteile**

<b>Planzeichnung</b>	Teil A
<b>Textliche Festsetzungen</b>	Teil B
<b>Begründung</b>	Teil C



- TEIL A: PLANZEICHNUNG**
- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Abgrenzung des städtebaulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Nr. 15 BauVO)
  - Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
    - MDW Dorfliches Wohngebiet (§ 5a BauVO)
    - MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauVO)
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - Fläche für Gemeinbedarf
    - Zweckbestimmung
    - Fläche für Schulen
    - Fläche für soziale Zwecke
    - Fläche für kulturelle Zwecke
    - Fläche für Freizeitanlagen
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - öffentliche Grünfläche
    - private Grünfläche
  - Flächen für die Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
    - Flächen für Wald
  - Sonstige Festsetzungen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
    - Nutzungsbeschränkungen gemäß teilspezifischer Festsetzung 1 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
  - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
    - Festgesetztes Überschiebungsgelände "Große Röhre" (HQ100) (§ 9 Abs. 10 BauGB)
    - Fauna-Forschungsgebiet "Röhrenlauf oberhalb Niedriges"
    - Landschaftsschutzgebiete "Seifersdorfer Tal" und "Dresdner Heide" (gesetzlich geschützte Biotopzone nach § 10 BNatSchG; Darstellung nur der in dem B-Plan-Geltungsbereich liegenden Biotopzone)
  - II. HINWEISE**
    - Flurstücksgrenze
    - Flurstücksummer
    - Gemeindegrenze
    - Gebäudebestand
    - Gewässerbestand
    - Waldbestand (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)
    - Bestandsschutz in Wäldern (deutscher Hinweis 4.3)
    - Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne und Erplungsunterlagen

**Einfacher Bebauungsplan "Ortsteil Liegau-Augustusbad"**

Planzeichnung Teil A

Planungsbüro: Stadt Radeberg, Markt 1, 01454 Radeberg

Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG, Rumpelstraße 1, 01454 Radeberg, Tel. 03528-41950, info@pb-schubert.de

Blattgröße: DIN A3 (841 x 1189 mm)

Skala: Maßstab: 1:2.000

Datum: 31.03.2023

Planungszustand: Entwurf

Projektnummer: F 2.01

Logo: PLANUNGSBÜRO SCHUBERT

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2023. Nutzung von Informationen aus dem Datenbestand des amtlichen Vermessungswesen gemäß § 13 Sachverhaltsgesetz.

# STADT RADEBERG

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „ORTSTEIL LIEGAU-AUGUSTUSBAD“

ENTWURF i.d.F. vom 31. März 2023

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

##### **1.1.1 Grundflächenzahl**

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt.

In WA und WR wird für Baugrundstücke größer als 2.000 m<sup>2</sup> die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt.

Zusätzlich wird in WA und WR die Grundfläche je Hauptgebäude auf maximal 180 m<sup>2</sup> begrenzt.

MU – Urbanes Gebiet, MDW – Dörfliches Wohngebiet

In MU und MDW wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt.

Gemeinbedarfsflächen

In den Gemeinbedarfsflächen wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

### 1.1.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

MU – Urbanes Gebiet, MDW – Dörfliches Wohngebiet

In MU und MDW sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. (Einschränkungen s. textliche Festsetzung 2.1.1.)

### 1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m festgesetzt.

MU – Urbanes Gebiet, MDW – Dörfliches Wohngebiet

In MU und MDW wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt.

Bestimmung der Höhenbezugspunkte

Unterer Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt mit Mittellinie Straße / Zufahrt) zuzüglich 0,3 m bestimmt.

Dies gilt auch für die bergseitige Straßenseite von Grundstücken in Hanglage.

Ausnahmen können erteilt werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Höhenunterschied des natürlichen Geländes in Bezug auf die dazugehörige Erschließungsstraße (Bezugspunkt Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt mit Mittellinie Straße / Zufahrt) am geplanten Gebäudestandort in der Hausmitte des geplanten Hausgrundrisses 0,3 m überschreitet. Die natürliche Geländeoberkante ist dann vor Baubeginn zu vermessen und im Bauantrag nachzuweisen.

Bei talseitiger Straßenseite gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt (zzgl. 0,3 m) des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

Firsthöhe = Höhe der obersten Dachbegrenzungskante

Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

## 1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR sind Reihenhäuser unzulässig.

In WA und WR darf die maximale Gebäudelänge der Hauptgebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 60% der Grundstücksbreite nicht überschreiten und maximal 14 m betragen.

### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gebäude sind in einem Abstand von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuordnen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass das Gebäude auf dem Baugrundstück nicht anders eingeordnet werden kann.

Garagen sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuordnen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mind. 0,3 m vor oder 0,3 m hinter der jeweiligen straßenseitigen Gebäudevorderkante einzuordnen.

### **1.4 Größe der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR hat die Mindestgröße der Baugrundstücke je Gebäude mit 1 Wohneinheit 600 m<sup>2</sup> zu betragen. Eine Wohneinheit mit bis 35 m<sup>2</sup> begehbarer Wohnungsgrundfläche zählt nicht als zweite Wohneinheit.

Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden für Grundstücke, die vor dem 20.10.2021 bereits kleiner als 600 m<sup>2</sup> parzelliert waren.

Bereits bebaute Grundstücke dürfen nicht kleiner parzelliert werden als 600 m<sup>2</sup> je Gebäude mit 1 Wohneinheit.

In WA und WR hat die Mindestgröße der Baugrundstücke für mehr als 1 Wohneinheit 300 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu betragen.

Bereits bebaute Grundstücke mit mehr als 1 Wohneinheit dürfen nicht kleiner parzelliert werden als 300 m<sup>2</sup> x Anzahl vorhandene Wohneinheiten.

MU – Urbanes Gebiet, MDW – Dörfliches Wohngebiet

In MU und MDW hat die Mindestgröße der Baugrundstücke je Gebäude mit 1 Wohneinheit 700 m<sup>2</sup> zu betragen. Eine Wohneinheit mit bis 35 m<sup>2</sup> begehbarer Wohnungsgrundfläche zählt nicht als zweite Wohneinheit.

Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden für Grundstücke, die vor dem 20.10.2021 bereits kleiner als 700 m<sup>2</sup> parzelliert waren.

Bereits bebaute Grundstücke dürfen nicht kleiner parzelliert werden als 700 m<sup>2</sup> je Gebäude mit 1 Wohneinheit.

In MU und MDW hat die Mindestgröße der Baugrundstücke für mehr als 1 Wohneinheit 300 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu betragen.

Bereits bebaute Grundstücke mit mehr als 1 Wohneinheit dürfen nicht kleiner parzelliert werden als 300 m<sup>2</sup> x Anzahl vorhandene Wohneinheiten.

### **1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung der Stellplätze**

Die Befestigung von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

### **1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **1.6.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Abdeckungen mit Stein, Kies, Splitt und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (Schottergärten oder -schüttungen) sind unzulässig.

#### **1.6.2 Begrünung der Vorgärten**

Die Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudevorderkante und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu mindestens 60% gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **1.6.3 Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Mindestens 1 Baum dieser Bepflanzungsvorschrift ist zwischen Gebäudevorderkante und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche zu pflanzen.

Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen). Die Bäume sind in eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Bäume werden bei Erhalt dieser auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Dabei zählen große Bäume mit einem Stammumfang ab 1 m (gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden) doppelt.

#### **1.6.4 Anpflanzung einer Baumreihe an der Langebrücker Straße**

Entlang der Langebrücker Straße ist auf Teilen des Straßenflurstücks 260/10 im Abschnitt zwischen der Straße „Am Steinberg“ und der Rödertalstraße eine einseitige Baumreihe zu pflanzen.

Die Bäume sind in einem Abstand von 10 – 15 m zu pflanzen. Der einzuhaltende Abstand zu den angrenzenden Wohngrundstücken beträgt mindestens 2 m.

Es ist eine einheitliche heimische, standortgerechte Baumart zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 18-20 cm, mit Ballen). Die Bäume sind in eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **1.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die entlang der Langebrücker Straße auf den Straßenflurstücken 260/3 und 260/10 vorhandenen straßenbegleitenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Fehlende Alleebäume sind nachzupflanzen (Baumart: Tilia cordata, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 18-20 cm, mit Ballen).

#### **1.8 Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen sind die rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig.

Weitere bauliche Anlagen und Nutzungsänderungen sind erst nach erfolgter Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet zulässig.

#### **1.9 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans haben alle Satzungen und Verordnungen der Stadt Radeberg, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften Festsetzungen treffen, in der jeweils gültigen Fassung, Gültigkeit.

Das betrifft z.B. folgende Satzungen und Verordnungen:

- Garagen- und Stellplatzsatzung
- Gehölzschutzsatzung
- Abwassersatzung
- Satzung über die Durchführung von Brandverhütungsschauen
- Polizeiverordnung
- Räum- und Streupflichtsatzung

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

Das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit geneigtem Dach auszubilden. Ein Staffelgeschoss als drittes Vollgeschoß ist unzulässig.

#### **2.1.2 Fassadengestaltung**

Straßenseitige Fassaden von über 11 m Gebäudelänge sind deutlich vertikal baulich zu untergliedern (z.B. durch Versprünge, untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente, etc.).

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

#### **2.2.1 Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis maximal 1,3 m Höhe zulässig. Blickdichte Materialien sind unzulässig. Die blickdichte gärtnerische Begrünung von Einfriedungen ist zulässig.

Mauern und blickdichte Zäune sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Zaunsockel sind auf max. 0,30m zu beschränken.

Für Einfriedungen / Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße bestimmt.

Mauern aus unverblendeten Betonwinkelstützen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Durchlässigkeit für Amphibien und Kleinsäuger jederzeit gegeben ist.

Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind notwendige Stützmauern zur Geländesicherung.

#### **2.2.2 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur öffentlichen Verkehrsfläche einzufassen.

#### **2.2.3 Tanks für Heizmaterialien**

Im Vorgartenbereich (Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Gebäudevorderkante und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Tanks für Heizmaterialien (z.B. Gas, Öl, Pellets) gärtnerisch einzugrünen oder einzugraben, so dass die Oberkante des Tanks maximal 1,0 m über der angrenzenden Geländeoberkante liegt.

#### **2.2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

## **3 Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **3.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Seifersdorfer Tal". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

### **3.2 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)**

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH) "Rödertal oberhalb von Medingen". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

### **3.3 Überschwemmungsgebiet**

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) der Großen Röder (U-5381012). Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich gelten die Verbote gemäß § 78 WHG.

### 3.4 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Im Plangebiet sind folgende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden:

- Biotop-Nr. 3038-003 Naturnahes, ausdauerndes nährstoffarmes Kleingewässer (T.v. Flst. 280, 287)
- Biotop-Nr. 3038-013 Streuobstwiese (T.v. Flst. 248/2, 713)
- Biotop-Nr. 3038-014 Laubwälder trockenwarmer Standorte (T.v. Flst. 710/1)
- Biotop-Nr. 3038-015 offene Felsbildung (T.v. Flst. 245/5, 245/7)
- Biotop-Nr. 3038-016 Naturnahes, ausdauerndes nährstoffarmes Kleingewässer (T.v. Flst. 427/3, 727/1, 734)
- Biotop-Nr. 3038-017 Auwald (T.v. Flst. 427/3, 727/1, 734)
- Biotop-Nr. 3038-018 Halbtrocken- und Trockenrasen (T.v. Flst. 727/1)
- Biotop-Nr. 3038-027 Flachlandbach (T.v. Flst. 279, 280, 293)
- Biotop-Nr. 3038-028 Streuobstwiese (T.v. Flst. 35, 41, 43)
- Biotop-Nr. 3038-030 Magere Frischwiese (T.v. Flst. 701/1, 701/2)
- Biotop-Nr. 3055-034 Auwald (T.v. Flst. 427/3, 727/1)

Die Abgrenzungen werden nachrichtlich übernommen.

Der dauerhafte Schutz ist zu gewährleisten.

Außerdem sind in der Umgebung des Plangebietes folgende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden:

- Biotop-Nr. 3038-008 höhlenreiche Altholzinsel (Flst. 240/7)
- Biotop-Nr. 3038-009 Naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer (T.v. Flst. 240/7)

### 3.5 Wald nach SächsWaldG

Im Plangebiet sind Waldflächen nach SächsWaldG vorhanden.

Die Abgrenzungen werden nachrichtlich übernommen.

Der dauerhafte Schutz ist zu gewährleisten.

## 4 Hinweise

### 4.1 Heimische, standortgerechte Gehölze

#### Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Kastanie
Alnus glutinosa	Schwar-Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Obstgehölze Hochstamm (z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche)	

#### Kleinkronige Baumarten

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne

Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Halbstämmige Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche)	

#### **Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Wildrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### **4.2 Fällzeitenregelung**

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Baufeldfreimachung nur dann möglich, wenn das Vorliegen besetzter Nester/ Quartiere sicher ausgeschlossen werden kann und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

#### **4.3 Bestandsschutz in Waldflächen**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Waldflächen an der Kurhausstraße haben die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen Bestandsschutz. Die Sanierung sowie der Um- und Ausbau sind zulässig. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind unzulässig.

#### **4.4 Waldabstand**

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.  
Zum Forellenwald auf dem Flurstück 240/7 ist ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten

#### **4.5 Gewässerschutz**

Das Ufer aller Gewässer einschließlich des Bewuchses ist gemäß § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG zu schützen. Als Ufer gilt die zwischen der Uferlinie und der Böschungsoberkante liegende Landfläche.

An das Ufer schließt sich beidseits der Böschungsoberkante der Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG an (10 m außerhalb / 5 m innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Dieser ist gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) frei zu halten. Weiterhin unzulässig innerhalb des Gewässerrandstreifens ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (einschl. Dünge- und Pflanzenschutzmittel) sowie die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern bzw. die fortgeschwemmt werden können.

#### **4.6 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden**

Die archäologische Relevanz von Teilen des Plangebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (steinzeitliche Siedlungsspuren, mittelalterlicher Bergbau D-30550-11J, bronzezeitliches Gräberfeld D-30380-02J, mittelalterlicher Ortskern D-30380-01). Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an

einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

#### **4.7 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen**

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

#### **4.8 Radonschutz**

Das Strahlenschutzgesetz und die Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten (sowie baulichen Veränderungen eines Gebäudes, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen), generell einen Radonschutz vorzusehen (oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen), um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Das Plangebiet befindet sich in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft zum überwiegenden Teil als auffällig charakterisiert ist. Daher empfiehlt das LfULG, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

#### **4.9 Geothermie**

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen. Im Plangebiet gibt es einen lokal dichten Bestand an Erdwärme-Sondenanlagen. Eine räumliche Verdichtung bedarf im Einzelfall einer simulationsgestützten Dimensionierung, um Gefährdungen von Grundwasserleitern sicher auszuschließen.

#### **4.10 Versorgungsanlagen**

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

#### **4.11 Niederschlagswasserentsorgung**

Im Ortsteil Liegau-Augustusbad sind keine Anlagen zur Regenwasserentsorgung für private Grundstückseigentümer vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücksflächen zu belassen.

## STADT RADEBERG

# EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „ORTSTEIL LIEGAU-AUGUSTUSBAD“

ENTWURF i.d.F. vom 31. März 2023

---

## TEIL C: BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Plangebiet .....	3
2.1	Lage im Raum.....	3
2.2	Historische Siedlungsentwicklung.....	4
2.3	Siedlungsstruktur, vorhandene Nutzungen.....	7
2.4	Nutzungsrestriktionen .....	9
3	Planungsgrundlagen .....	11
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	11
3.2	Flächennutzungsplan .....	12
3.3	Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen.....	12
3.4	Kommunale Entwicklungskonzepte .....	12
4	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	13
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.4	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	15
4.5	Bauweise.....	15
4.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	15
4.7	Waldflächen .....	15
4.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
4.9	Aufschiebende Bedingungen der Zulässigkeit von baulichen Nutzungen und Anlagen .....	16
4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	16
5	Beurteilung der Auswirkungen der Planung.....	17
6	Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB .....	17

## 1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

In weiten Teilen von Liegau-Augustusbad sind Bauvorhaben derzeit in Anwendung von § 34 BauGB zulässig. Durch den teilweise inhomogenen Charakter der Umgebung setzt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB keine engen Maßstäbe.

Der Siedlungsdruck des Ballungszentrums Dresden verstärkt sich weiter zunehmend, so dass er auch Kommunen am Stadtrand von Dresden erfasst. Die Baulandpreise sowie die Verkehrsnähe zu Dresden veranlassen immer mehr Bauträger und bauwillige Privatpersonen unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile in Liegau-Augustusbad zu erwerben. Dabei wird oftmals eine hohe Ausnutzung der Baugrundstücke angestrebt. D.h., dass so viele Wohneinheiten als möglich verwirklicht werden (vorwiegend in Form von Einfamilienhäusern).

Dies hat zur Folge, dass die für Liegau-Augustusbad typischen großflächigen Grundstücke (700 – 1.000 m<sup>2</sup>) immer kleiner parzelliert werden und untypisch große Wohnhäuser oder eingeschossige Bauten mit großer Gebäudegrundfläche (Bungalows) errichtet werden mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an versiegelter Grundstücksfläche (hohe Grundflächenzahl). Diese Verdichtung der Bebauung hat zur Folge, dass auf den Baugrundstücken immer weniger Grün und Freifläche verbleibt. Der für die Ortslage Liegau-Augustusbad typische Bestand an großen Bäumen verschwindet zunehmend. Außerdem wird eine größere Anzahl an Stellplätzen benötigt und die Erschließungsstraßen geraten an ihre Kapazitätsgrenzen.

Es ist absehbar, dass die Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Dresden zu weiteren zahlreichen Bauvorhaben in Liegau-Augustusbad führen wird. Da die Entscheidung allein nach § 34 BauGB oftmals städtebaulich nicht befriedigend gelöst werden kann (u.a. da die Eigenart der unmittelbaren Umgebung nicht hinreichend homogen ist, um das Einfügen der beabsichtigten Bebauung klar zu beurteilen), wird es zu weiteren baulichen Entwicklungen kommen, die dem Ortsbild und der städtebaulichen Qualität von Liegau-Augustusbad abträglich sind.

Weitere Unsicherheiten ergeben sich aus der möglicherweise strittigen Beurteilung einer Situation als Baulücke im Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) oder als Außenbereich (Beurteilung nach § 35 BauGB) sowie den unterschiedlichen Interpretationsmöglichkeiten einer gegebenen Situation hinsichtlich ihrer strukturellen Eigenschaften. Damit kann derzeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil nicht hinreichend gesichert werden.

Die Stadt Radeberg möchte deshalb ein Rechtsinstrument zur Verfügung haben, mit dem auch unter der aktuellen baulichen Entwicklungsdynamik für den Ortsteil Liegau-Augustusbad eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann.

Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan, als geeignetem Instrument zur Lösung der städtebaulichen Probleme in Liegau-Augustusbad, die städtebauliche Eigenart gesichert und eine angemessene städtebauliche Entwicklung der Ortslage ermöglicht werden.

Planungsziel ist die Erhaltung und Fortführung

- der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung,
- der gebietsprägenden begrünten Vorgärten als Vorzone der Grundstücke,
- des hohen Anteiles an Baumbestand im Verhältnis zur Bebauung und
- der niedrigen Einfriedungen zur öffentlichen Straße

zur Bewahrung der bestehenden städtebaulichen Qualität.

Die Grundstücke sollen nicht immer kleiner parzelliert werden. Bebauungen in zweiter und dritter Reihe sollen vermieden werden.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Radeberg, einen städtebaulich ordnenden aber dennoch flexiblen Rahmen zu schaffen, der sowohl die Erhaltung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sichert, als auch eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung für Liegau-Augustusbad zulässt.

Leitgedanke der Planung ist es, mittels weniger, grundlegender Festsetzungen einen baulichen Entwicklungsrahmen vorzugeben, ohne dass allzu starre Bindungen entstehen, die einer künftigen Entwicklung entgegenstehen würden.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung und erfolgt weiterhin wie im Bestand.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage im Raum

Liegau-Augustusbad ist ein Ortsteil der Stadt Radeberg im Landkreis Bautzen. Der Ort grenzt im Nordwesten und Westen an die Stadt Dresden und im Nordosten an die Gemeinde Wachau. Ca. 2.000 Einwohner leben in Liegau-Augustusbad.

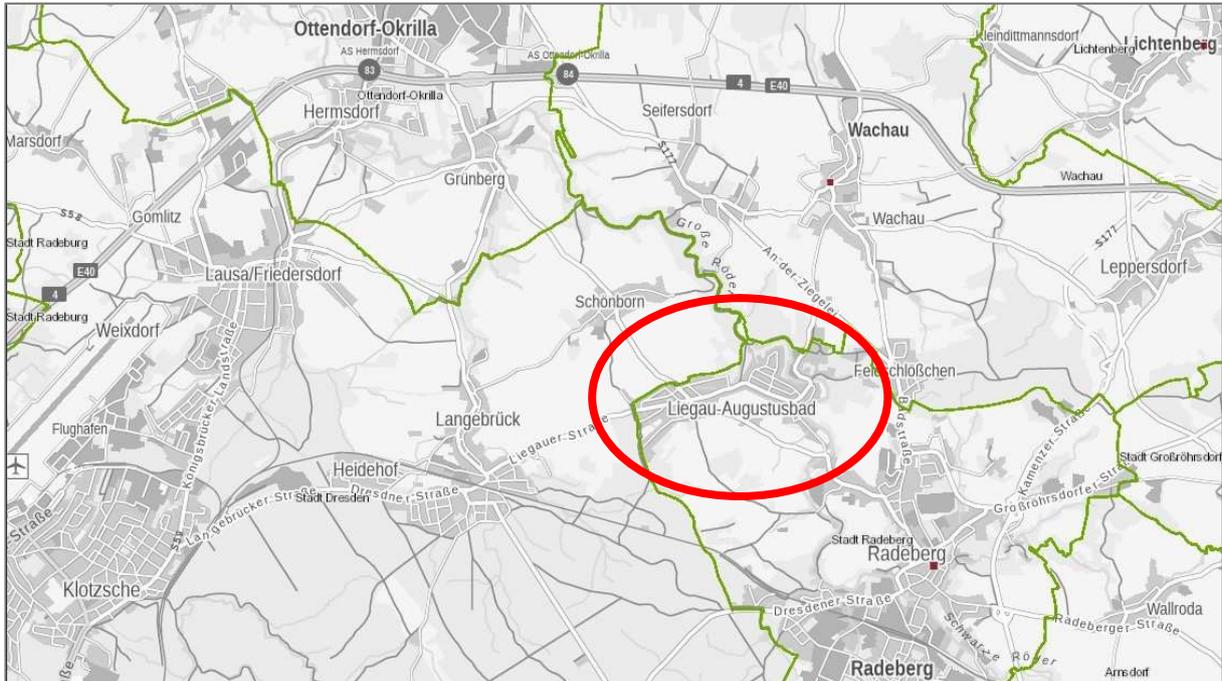


Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)



Abb. 2: Luftbild Ortslage Liegau-Augustusbad (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

## 2.2 Historische Siedlungsentwicklung

1349 wurde das Dorf Liegau, (ursprünglich Lygau, später auch Legow, Liegenn), erstmals geschichtlich erwähnt. Der Name bedeutet vermutlich "Ort an der Waldgrenze, an den gelachten Bäumen". Wie in Abb. 3 ersichtlich ist, entwickelte sich das Dorf einreihig als Waldhufendorf entlang des westlichen Talhangs der Großen Röder (= „Unterdorf“). Ein großer Teil der Flurfläche fiel auf das Rittergut. Zu diesem gehörte das Gut und das Herrenhaus am Röderknie mit den beiden angrenzenden Gebäuden (siehe Abb. 3), darüber hinaus die Forellenschänke sowie die damalige Gaststätte Kurhaus Liegau (spätere Rödertalschänke) (siehe Abb. 4).



Abb. 3: Liegau-Augustusbad 1783 mit Rittergut und Herrenhaus (rote Markierung), Meilenblätter von Sachsen (Quelle: Deutsche Fotothek)

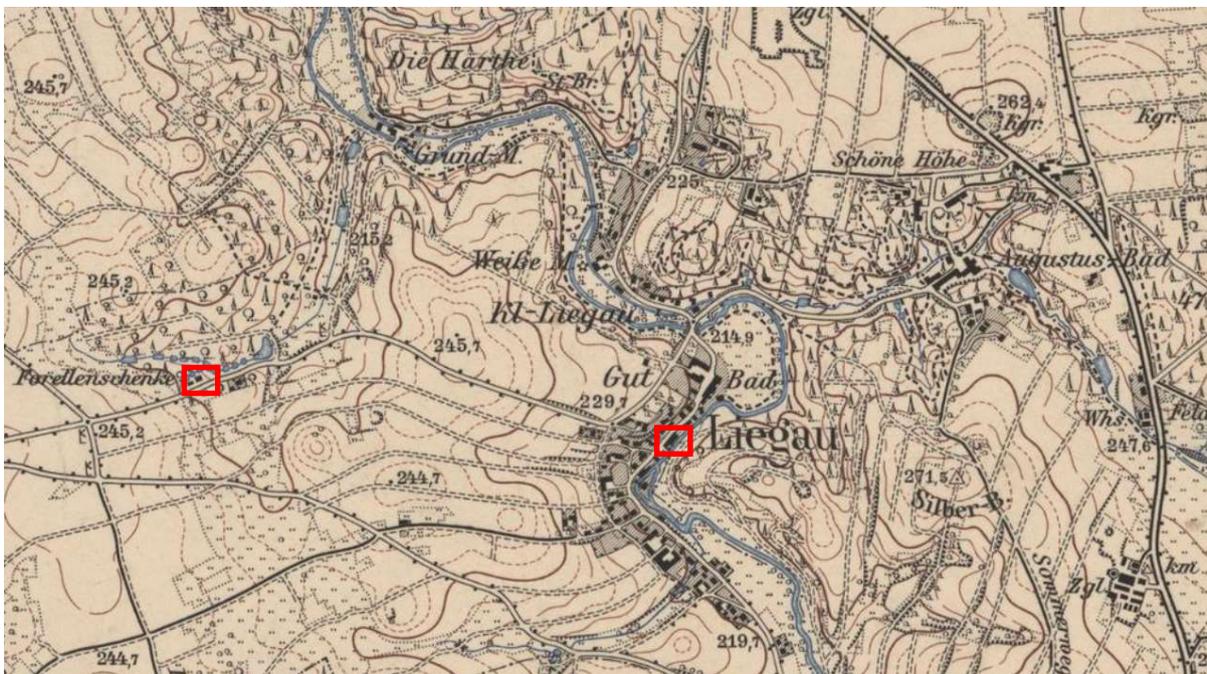


Abb. 4: Liegau-Augustusbad 1904 mit Forellenschänke (linke rote Markierung) und ehemaligen Dorfgasthof „Rödertalschänke“ (rechte rote Markierung), Topographische Karte (Meßtischblätter) Sachsen (Quelle: Deutsche Fotothek)

1929 wurde die Fläche des Rittergutes durch die Berliner Landparzellierungsgesellschaft (kurz: LAPAG) gekauft. Daraufhin wurde die 85 ha große Fläche durch die LAPAG in 1.000 m<sup>2</sup> große Parzellen aufgeteilt und an Interessenten verkauft als Wohn- und Wochenendhausgrundstücke.

Das Gelände wurde in Abschnitt A (Langebrücker Flurgrenze bis zum Familienbad = „Siedlung“) und Abschnitt B (im Anschluß bis zum alten Dorf = „Hofeberg“) eingeteilt (siehe Abb. 5). Daraufhin entstanden Anfang der 1930er Jahre vorrangig Sommerwohnungen und Wochenendhäuser und später auch Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Flächen der Siedlungsgebiete „Hofeberg“ und „Siedlung“. In dieser Zeit fand auch eine Parzellierung einzelner Teilflächen des Seifersdorfer Tales – die Nordhänge in Verlängerung des alten Dorfhanges – sowie der Nebenbachtalräume statt.

Ein dritter Bauabschnitt (Bauabschnitt C), die sogenannte „Bürgersiedlung“ wurde 1931 eingerichtet, welcher die Parzellen auf der Radeberger Straße, der Parkstraße und den hinteren Teil von „An den Folgen“ umfasste (siehe Abb. 5).

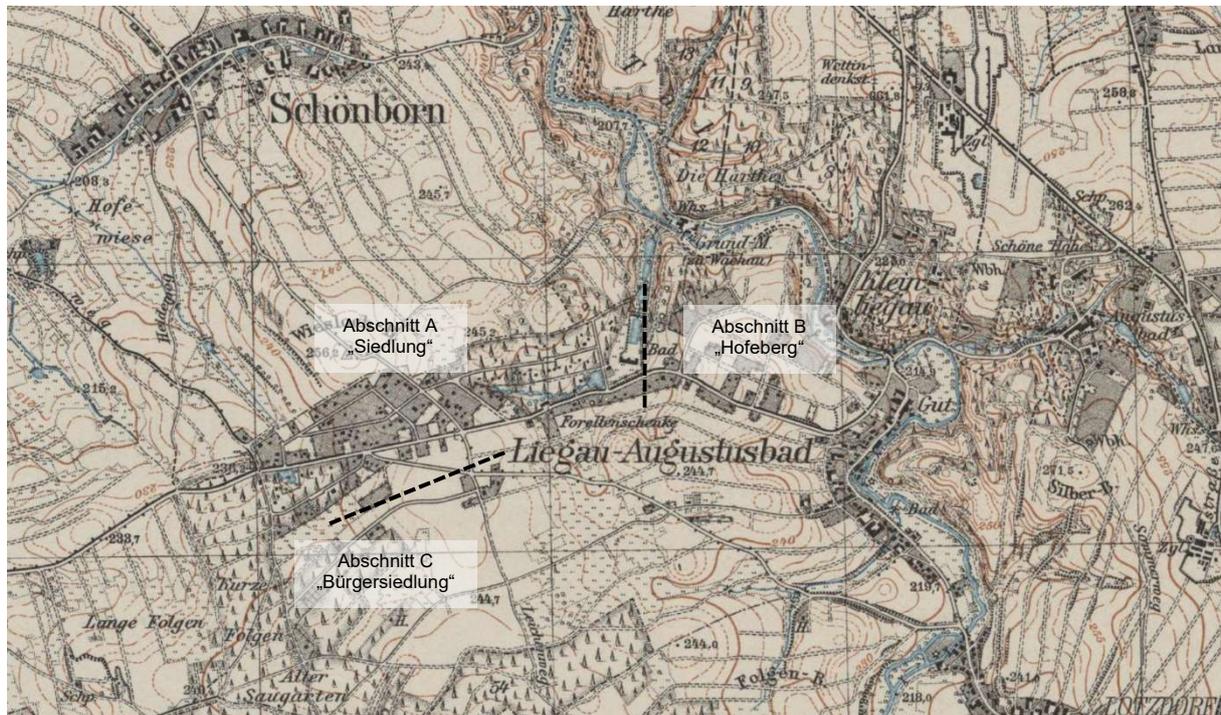


Abb. 5: Liegau-Augustusbad 1936 mit Bauabschnitten A bis C, Topographische Karte (Meßtischblätter) Sachsen (Quelle: Deutsche Fotothek)

Während das Unterdorf vor dem Zweiten Weltkrieg noch sehr stark landwirtschaftlich geprägt war, setzte sich die Siedlung der LAPAG im sog. "Oberdorf" städtebaulich stark ab. Aufgrund veränderten Bewirtschaftungsbedingungen verringerte sich die Zahl der Hofstellen nach dem Zweiten Weltkrieg. Daraufhin erfolgte die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen durch die LPGs. Heutzutage ist die Landwirtschaft in Liegau-Augustusbad aufgrund geringer Ertrags- und Bodenwertzahlen kaum noch bedeutsam.

Die Wochenend- und Sommerhäuser entwickelten sich nach dem Zweiten Weltkrieg zunehmend zu Dauerwohnsitzen. 1964 wurden Kleinwachau, die Heil- und Pflgeanstalt sowie die Grundmühle eingemeindet. Die Eingemeindung nach Radeberg erfolgte 1995.

Liegau-Augustusbad liegt an der Großen Röder und dem Seifersdorfer Tal mit seinem Landschaftspark. Aufgrund dieser hohen Standortqualität siedelten sich auf dem heutigen Gebiet von Liegau-Augustusbad Kur- und Erholungseinrichtungen an. Im Laufe der Zeit wurde der Ort zudem von vier Bädern geprägt, welche jedoch heute nicht mehr existieren:

- Augustusbad: Nachdem 1717 Heilquellen im Ort entdeckt wurden, gründete 1719 der Radeberger Bürgermeister Christoph Seydel zwischen dem oberen Ende der Kurhausstraße und dem heutigen Ortsteil Feldschlösschen von Wachau ein Gesundbad.
- Herrmannsbad: 1857 erfolgte die Eröffnung des Stahlbads. Unterkünfte für die Badegäste waren das Terrassenhaus und das Schweizerhaus (Rödertalstraße 71). Wegen Kohlenmangel wurde das Bad 1917 geschlossen.
- Bad an der Röder: Bad seit 1922 in der großen Röderschleife, das bis zur Auflösung 1931 nur teilweise betrieben werden konnte.

- **Familienbad:** Neben der Langebrücker Straße unterhalb des jetzigen Anglerteiches baute die LAPAG 1929 ein Familienbad inklusive Gaststätte mit Kaffeegarten, Freitanzflächen und Musikpavillon. 1967 ging das Bad in Volkseigentum über. Aufgrund von Undichtheit des Schwimmbeckens mit erforderlichen hohen Sanierungskosten, die nicht finanzierbar waren, entschied man, die Badeanlage zu schließen. Auf einem Teil des Geländes wurde 1981 von einer Interessengemeinschaft eine Bungalow-Siedlung errichtet und 1988 auf den restlichen Teil durch den Anglerverein eine Teichanlage gestaltet.

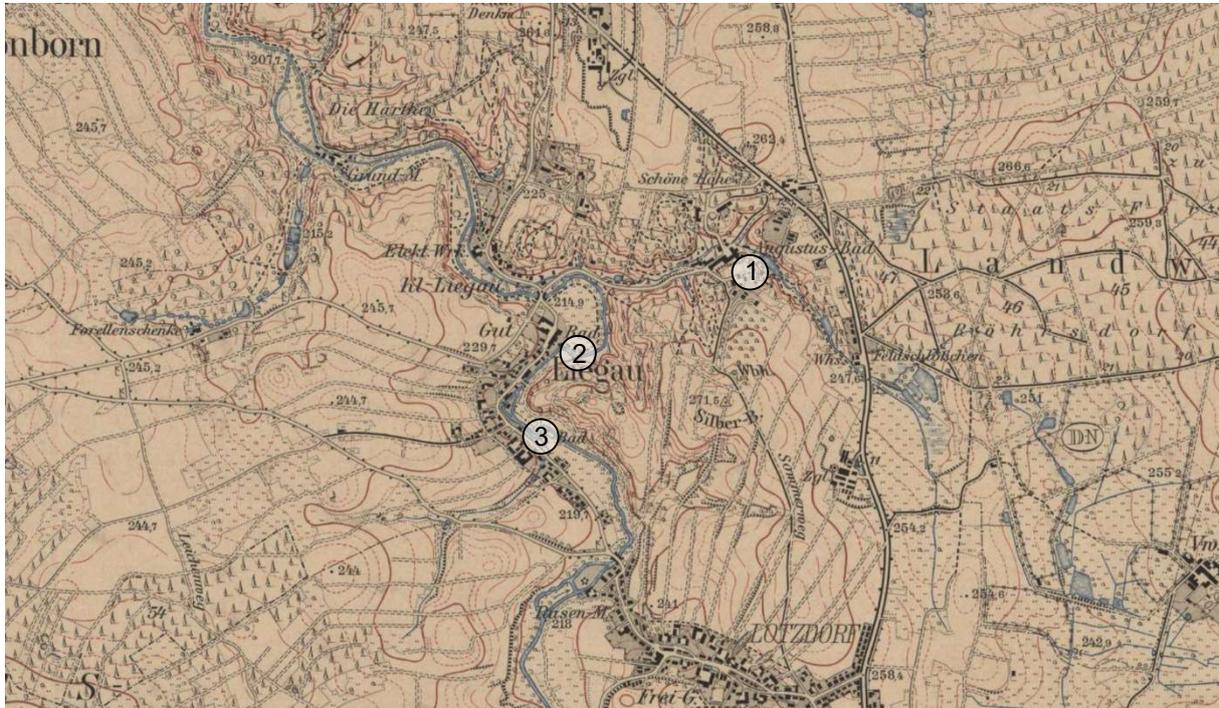


Abb. 6: Liegau-Augustusbad 1920 mit Augustus-Bad (1), Hermannsbad (2) und Bad an der Röder (3), Topographische Karte (Meßtischblätter) Sachsen (Quelle: Deutsche Fotothek)



Abb. 7: Liegau-Augustusbad 1936 mit Familienbad (1), Topographische Karte (Meßtischblätter) Sachsen (Quelle: Deutsche Fotothek)

Ein weiteres, bis heute auch noch wichtiges Ensemble für den Ort ist die 1889 im Norden auf vormals Wachauer Flur errichtete Heil- und Pflegeanstalt für Epileptiker (heute: Epilepsiezentrum Kleinwachau gemeinnützige GmbH).

Auch das im Rödertal gelegene Gewerbe zur Gummi- und Kunststoffverarbeitung (ehemals „Weiße Mühle“) prägt seit Beginn des 20. Jh. den Ort. Dennoch bieten die vorhandene Industrie und das Gewerbe des Ortes nicht genügend Arbeitsplätze, sodass Liegau-Augustusbad ein Wohnstandort für Pendler am Ballungsrand Dresden darstellt.

### **2.3 Siedlungsstruktur, vorhandene Nutzungen**

Aufgrund seiner Entwicklung als landwirtschaftlich geprägter Erholungsort besitzt Liegau-Augustusbad eine geringe Konzentration von Mehrfamilienhäusern. Der Ort hat eine stark ausgeprägte Struktur von zu Wohnzwecken ausgebauten Bungalows und neuen Einfamilienhäusern in großen Grundstücken.

Die Siedlungsstruktur des Plangebietes gliedert sich im Wesentlichen in 3 Teile (*siehe Abb. 8*):

- Unterdorf (rund um Rödertalstraße und Wachauer Str.) → historisches Dorf
- Hofeberg (Am Hofeberg, Am Steinberg, Am Waldeck, Friedensstraße, Fasanenweg)
- Siedlung (u.a. Am Anglerteich, Bergstr., Wiesenstr., Schönborner Str., Friedrich-Engels-Str., Radeberger Landstr., Parkstr., Am Wald, An den Folgen, Zinngießer- und Aschheimer Str.) – Oberdorf

Vom Dorf (Unterdorf) bis zur Siedlung (Oberdorf) zieht sich die Langebrücker Straße durch das gesamte Gemeindegebiet. Das Unterdorf zeichnet sich durch einen geschlossenen Dorfkörper aus. Das Oberdorf hingegen besitzt eine Siedlungsstruktur, bei der eine enge Verflechtung zwischen Landschaft und Wohnhäusern besteht.

Der städtebauliche Charakter der Teile Hofeberg und Oberdorf ist geprägt durch eine einheitliche Parzelleneinteilung und Parzellengröße (zwischen 700 m<sup>2</sup> und 2000 m<sup>2</sup>). Bedeutend sind auch die teilweise sehr tiefen Grundstücke mit rückwärtigem Wald bzw. Waldrandgehölz entlang der Hangbereiche (wie am Steinberg, Friedensstraße, Fasanenweg, Bergstraße). Davon abweichend befinden sich kleinere extensiv bzw. als Wochenendhausgrundstücke genutzte Grundstücke auf der ehemaligen Liegewiese des Freibades, welche in den 70er Jahren parzellenartig verpachtet, aber erst nach 2010 wirklich parzelliert und vermarktet wurden (*siehe Abb. 8*).

Die Gebäudegrundfläche der Teile Hofeberg und Oberdorf ist im Vergleich zur Grundstücksgröße überwiegend verhältnismäßig klein (in der Regel nicht mehr als 150 m<sup>2</sup>). Zwischen den Gebäuden sind große, gärtnerisch angelegte Freiflächen vorhanden, die das Ortsbild prägen. Entlang der Durchgangs- und Sammelstraßen (Langebrücker Straße, Schönborner Straße, östliche Radeberger Straße) befinden sich bauliche Anlagen mit größeren Grundflächen.

Drei Bautypen sind in den Teilen Hofeberg und Oberdorf vorhanden: Eingeschossige (teilweise zweigeschossige) Siedlerhäuser mit steilem Satteldach (vor allem an der Straße „Am Hofeberg“), zweigeschossiger Villentyp mit Walmdach (straßenbildprägend vor allem im Oberdorf) sowie eingeschossige Wohnhäuser/Wochenendhäuser im Sommerhausstil mit Sonderformen des Daches.

Viele Straßen werden durch eine typische vorherrschende Gebäudestellung, Firstrichtung und einheitliche Bauflucht geprägt. Während die Hauptgebäude das Straßenbild prägen, sind die Nebengebäude typischerweise vom Straßenraum und Hauptgebäude zurückgesetzt.

Strauch- und Baumpflanzungen an Holzlattenzäunen zur Einfriedung der Grundstücke wirken in das Ortsbild hinein. Der Versiegelungsgrad der Vorbereiche ist sehr gering und meist gärtnerisch gestaltet. Großbäume finden sich weniger am Hofeberg, dafür jedoch in starker Ausprägung im Oberdorf.

Von großer städtebaulicher Bedeutung sind auch die kleinen Straßen- und Brunnenplätze sowie Aufweitungen der Straßen. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist auch die Langebrücker Straße mit ihrem Alleebaumbestand.

Das Unterdorf ist ein Straßendorf, dessen Siedlungsstruktur sich durch eine offene Bauweise auszeichnet. Zum Teil prägen großvolumige, langgestreckte Gebäude mit einheitlicher 2-Geschossigkeit, Satteldach, teilweise hofartiger Anordnung und Hausgarten das Unterdorf. Darüber hinaus treten einzelne Gebäude, wie das ehemalige Herrenhaus des Rittergutes, das Gemeindeamt, das Schulgebäude sowie das Gebäude der ehemaligen Rödertalschenke markant in Erscheinung. Im westlichen Bereich entlang der Rödertalstraße reihen sich gleichmäßig teilweise tiefe Grundstücke aneinander. Auf dieser Seite sind zum einen die wenigen giebelständigen Gebäude, welche direkt am Straßenraum

stehen und zum anderen die topografisch höhergelegenen Gebäude ortsbildprägend. Im östlichen Bereich sind unregelmäßige und kleinere Grundstücksgrößen mit traufständigen Gebäuden aufgrund der Auenlage vorherrschend. Die kleineren Grundstücksflächen im Unterdorf weisen teilweise eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 auf, sodass vor allem im mittleren Bereich des Straßendorfes eine stärkere Bebauungsdichte das Ortsbild prägt. Freiflächen finden sich entlang der Röderaue mit Großbaumbestand. Den Mittelpunkt des Straßendorfes bildet der Dorfplatz an der Silberdele.

Der Bereich entlang der Wachauer Straße ist geprägt durch eine geringere Bebauungsdichte. Die Gebäude stehen meist einzeln, teilweise in erhöhter Hanglage entlang der Straße. Die Grundstückspartellen weisen eine unregelmäßige Struktur und Größe auf. Das Gebäude der Firma „Med Plus“ prägt mit seinem großen langgestreckten Baukörper diesen Bereich. Im Nordwesten der Wachauer Straße befinden sich einzelne Wohngebäude in einer einheitlichen Bauflucht. Im Norden schließt sich der Komplex der Gärtnerei an.



Abb. 8: Übersichtskarte Liegau-Augustusbad (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

## 2.4 Nutzungsrestriktionen

Im Plangebiet existieren folgende Schutzgebiete:

### LSG-Gebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“ erstreckt sich über nördliche Teile des Plangebietes entlang der Großen Röder. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Heide“ an das Plangebiet an.

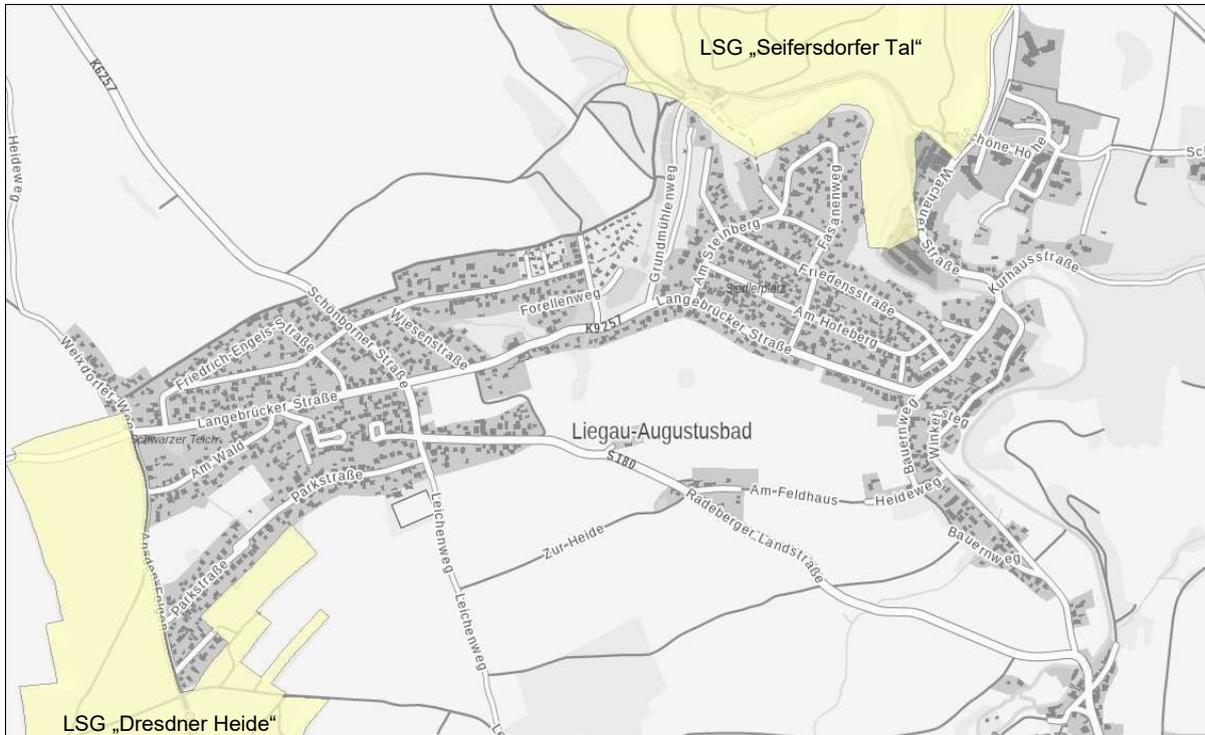


Abb. 9: Landschaftsschutzgebiete „Seifersdorfer Tal“ und „Dresdner Heide“ (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

### NSG-Gebiet

Das Naturschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“ befindet sich in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes.



Abb. 10: Naturschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“ (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

### Überschwemmungsgebiet

Die Große Röder (Gewässer I Ordnung) mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Großen Röder (HQ 100) durchqueren das Plangebiet vom Südosten in Richtung Norden.



Abb. 11: Überschwemmungsgebiet der Großen Röder (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

### FFH-Gebiet

Das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb von Medingen“ durchquert das Plangebiet entlang des Rödertals vom Südosten in Richtung Norden.



Abb.: 12 FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

### Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden.

### Forstrecht

Im südwestlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes sowie im Norden und Osten des Plangebietes entlang des Rödertals und des Nebentals ist Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG vorhanden. Dieser ist zu erhalten. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten. Aufgrund der vorhandenen Baumarten und –höhen wurde für den Forellenwald ein Mindestwaldabstand von 40 m festgelegt.

## **3 Planungsgrundlagen**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Planungsziel, den aufgelockerten Bebauungscharakter des Ortsteiles Liegau-Augustusbad zu erhalten, steht in Übereinstimmung mit Grundsatz 2.2.2.2 des LEP 2013, wonach die Entwicklung der Städte und Dörfer so erfolgen soll, dass u.a. das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt wird.

Im Entwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (vom 6.12.2019) sind wesentliche Teile des angrenzenden FFH-Gebietes „Rödertal oberhalb Medingen“ als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz und die nicht überbauten Bereiche des Überschwemmungsgebietes (HQ100) der Großen Röder als Vorranggebiet Retentionsraum festgelegt. Bereits überbaute Bereiche des Überschwemmungsgebietes (HQ100) und bei einem Extremhochwasser überschwemmte Bereiche sind als Vorranggebiet Hochwasservorsorge festgelegt. Dies betrifft teilweise die Bebauung östlich der Rödertalstraße.

Teile des Landschaftsschutzgebietes „Seifersdorfer Tal“ sind als Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz festgelegt.



Abb. 13: Entwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien vom 6.12.2019 (grün: Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, braune Schraffur: Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz, blaue diagonale Schraffur: Vorranggebiet Retentionsraum)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist der Ortsteil Liegau-Augustusbad weitestgehend als Wohnbaufläche (WA, WR) dargestellt sowie im Unterdorf als gemischte Baufläche (M). Außerdem sind in der Ortslage Grün- und Waldflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) nennt Liegau-Augustusbad als „Waldgemeinde“, welche durch Ruhe und Grün charakterisiert wird. Die primäre Entwicklung des Ortsteils wird in der weiteren Stärkung der Wohn- und Naherholungsfunktion gesehen. Gewerbebetriebe und Wochenendhäuser sind im Bestand geschützt. Erschlossene Wochenendgrundstücke sollen perspektivisch für Wohnen umgenutzt werden. Die Siedlungsstruktur sowie die städtebauliche Gestalt des Dorfes mit dem ehemaligen Rittergut sollen erhalten werden.

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird im Wesentlichen nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen. Es erfolgen lediglich Konkretisierungen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit weitestgehend entsprochen.

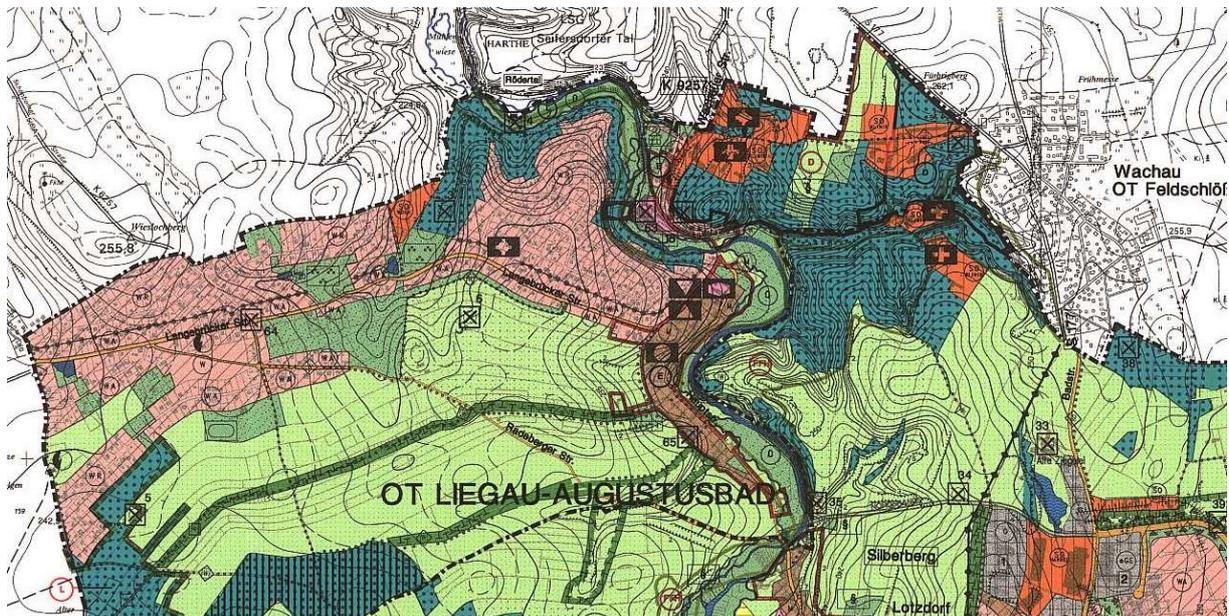


Abb. 14: Auszug Flächennutzungsplan Radeberg

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung. städtebauliche Satzungen

In Liegau-Augustusbad bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Gebiet am Forellenweg“ (Wohnbebauung)
- Bebauungsplan „Wohnpark an der Radeberger Straße (Wohnbebauung)
- Bebauungsplan Nr. 72 „Feuchtwiese zwischen Parkstraße und Am Wald“ (Erhalt Feuchtwiese)

*Die Geltungsbereiche der o.g. Bebauungspläne wurden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und aus dem Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplan „Ortsteil Liegau-Augustusbad“ ausgespart.*

Außerdem besteht am Hofeberg die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Langebrücker Straße, T.v. Flurstück 232/30“. Deren Geltungsbereich wurde ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und aus dem Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplan „Ortsteil Liegau-Augustusbad“ ausgespart.

### 3.4 Kommunale Entwicklungskonzepte

#### Rahmenplan Ortsentwicklung (1991)

Der Entwurf des Rahmenplans Ortsentwicklung formulierte Zielvorgaben für die künftige Entwicklung von Liegau-Augustusbad, um handlungsfähig zu werden und auf die damaligen Entwicklungen reagieren zu können, da die klassischen Instrumente der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) dies nur unzureichend und nicht schnell genug leisten konnten. Für das gesamte Ortsgebiet wurde die weitere baulich-funktionale Entwicklung abgeklärt als Grundlage sowohl für weitere planeri-

sche Vertiefungen und Ergänzungen im Sinne der Bauleitplanung als auch für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben.

Außerdem liegen folgende kommunale Entwicklungskonzepte für Liegau-Augustusbad als Entwurf vor:

- Entwurf Klarstellungssatzung (1994) zur klarstellenden Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Entwurf Erhaltungssatzung (1994) zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungsziele für die 3 Teilgebiete Unterdorf, Hofeberg & Oberdorf sowie Epilepsiezentrum Klein-Wachau)
- Entwurf Gestaltungssatzung (1994): gestalterische Festsetzungen für die zwei Bereiche „Alter Ortskern und Wachauer Straße“ sowie „Hofeberg und Oberdorf“ zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- Entwurf Geschützte Landschaftsbestandteile (1994) zum Schutz der ökologisch wertvollen und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile in Liegau-Augustusbad vor baulichen und sonstigen Eingriffen

Diese Konzepte wurden im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans ausgewertet und relevante, noch aktuelle Inhalte übernommen.

#### **4 Begründung der planerischen Festsetzungen**

Entsprechend der Regelungsdichte eines einfachen Bebauungsplans werden nur wenige einschränkende Festsetzungen getroffen. Die bauliche Entwicklung des Ortes soll nicht durch allzu starre Bindungen behindert werden.

Um den im Kapitel 1 genannten Zielen und Erfordernissen Rechnung zu tragen, enthält der vorliegende einfache Bebauungsplan Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Grünordnerische Festsetzungen
- Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen gelten für Neu- und Erweiterungsbauten. Vorhandene Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Die örtlichen Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt, da die Erschließung der Grundstücke ausreichend gesichert und eine Neuanlage von Verkehrsflächen nicht erforderlich ist.

##### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Liegau-Augustusbad (Gebiet nach § 34 BauGB). *Rechtskräftige Bebauungspläne wurden aus dem Plangebiet ausgespart.*

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 96 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

##### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) festgesetzt sowie anhand der vorhandenen Nutzungen konkretisiert.

Festgesetzt wurden Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR) in den Bereichen Hofeberg und Oberdorf. Hier wurden auch bestehende Wochenendhausgrundstücke als WA / WR festgesetzt, da gemäß den Entwicklungszielen des FNP erschlossene Wochenendgrundstücke perspektivisch für Wohnen umgenutzt werden sollen. Die im WR teilweise vorhandenen Räume für freie Berufe (u.a. Architekt, Vermögensberater, Kosmetik, Friseur, Fußpflege, Galerie) sind gemäß § 13 BauNVO weiterhin zulässig.

Gemäß § 3 BauNVO dienen Reine Wohngebiete (WR) dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung (die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Das Unterdorf entlang der Rödertalstraße wurde gemäß dem Bestand als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Die Baugebiete entlang der Wachauer Straße wurden als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt aufgrund der vorhandenen Durchmischung mit Gewerbebetrieben und der Benachbarung zu den Gewerbeflächen westlich der Wachauer Straße.

Gemäß § 5a BauNVO dienen Dörfliche Wohngebiete (MDW) dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete (MU) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) und Tankstellen zugelassen werden.

Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr, Schule, Kita und Bibi wurden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Zum Erhalt der aufgelockerten Siedlungsstruktur von Liegau-Augustusbad werden in den Baugebieten maximal zulässige Grundflächenzahlen festgesetzt. Diese entsprechen überwiegend der vorhandenen Bebauungsdichte und liegen deutlich unter den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Dadurch bleiben weite Grundstücksteile frei von Bebauung und Versiegelung und können somit als Gärten genutzt werden.

§ 19 BauNVO: Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (= Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

Zusätzlich wurden zur Vermeidung überdimensionierter Bauten auf großen Grundstücken in WA und WR maximal zulässige Grundflächen je Hauptgebäude festgesetzt.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der Bestandsbebauung und sind ausreichend, um Bebauungen nach aktuellen technischen Standards zu realisieren. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der fertig ausgebauten Straße, von der das

Gebäude erschlossen ist. Ausnahmen sind zulässig für Baugrundstücke, auf denen der geplante Hausstandort nachweislich höher oder niedriger zur dazugehörigen Erschließungsstraße liegt.

#### Zahl der Vollgeschosse

In WA und WR sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

In MU und MDW sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Dabei ist entsprechend den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen das dritte Vollgeschoss im Dach einzuordnen (Dachgeschoss).

Die festgesetzten Geschossigkeiten entsprechen der vorhandenen Bebauung.

#### Größe der Baugrundstücke

Außerdem werden Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt, um eine weitere immer kleinere Parzellierung der traditionell großzügigen Grundstücke in Liegau-Augustusbad zu verhindern. Gleichzeitig wird dadurch die Überlastung der bestehenden Erschließungsanlagen verhindert. In WA und WR soll dadurch auch die untypische Bebauung in 2. Reihe weitestgehend vermieden werden.

### **4.4 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke dient dem Erhalt der für Liegau-Augustusbad typischen großen Grundstücksflächen mit einem hohen Durchgrünungsgrad.

### **4.5 Bauweise**

Zur Wahrung der vorhandenen aufgelockerten Baustruktur von Liegau-Augustusbad wird die abschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise festgesetzt.

In WA und WR wird die offene Bauweise nochmals eingeschränkt: Hier sind entsprechend der Bestandsbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser werden ausgeschlossen, da diese lange Gebäude erzeugen.

Außerdem wird die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Straße begrenzt, um geschlossen wirkende Straßenansichten zu vermeiden.

### **4.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Regelungsdichte eines einfachen Bebauungsplans wurde von der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung abgesehen. Es sind die gesetzlichen Vorgaben zu Abstandsflächen einzuhalten (SächsBO etc.).

Festgesetzt wurde lediglich, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand wahren müssen. Dadurch soll dem Planungsziel zur Freihaltung der gebietsprägenden Vorgärten entsprochen werden.

Zur Vermeidung geschlossen wirkender Straßenansichten wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze vor oder hinter der jeweiligen straßenseitigen Gebäudevorderkante einzuordnen sind.

### **4.7 Waldflächen**

Im Plangebiet sowie in der Umgebung des Plangebietes ist Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG vorhanden.

Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes wurden in der Planzeichnung nachrichtlich gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Radeberg (*sowie gemäß Waldfeststellungsbescheiden der unteren Forstbehörde, die der Stadtverwaltung vorliegen*) als Wald festgesetzt. Die Waldflächen sind in ihrer Funktion gemäß § 1 Abs. 1 SächsWaldG zu erhalten.

Um den Wohnhäusern an der Kurhausstraße, die innerhalb von Waldflächen liegen den Bestandschutz zu sichern, wurden diese Bereiche in der Planzeichnung als Flächen „Bestandschutz in Waldflächen“ gekennzeichnet.

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten. Zum Forellenwald auf dem Flurstück 240/7 ist aufgrund des vorhandenen Baumbestandes mit großer Wuchshöhe ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten. *Die einzuhaltenden Waldabstände wurden in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.*

#### **4.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seifersdorfer Tal“, des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH) "Rödertal oberhalb von Medingen" und des Überschwemmungsgebietes der Großen Röder (HQ 100). Außerdem sind nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden. All diese Schutzgebiete wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und zu ihrem dauerhaften Schutz nicht als Baugebietsfläche festgesetzt, sondern als Grün- oder Waldfläche.

Außerdem wurden alle innerhalb des Plangebietes frei zu haltenden Grün- und Freiflächen als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt.

Die straßenbegleitenden Bäume entlang der Langebrücker Straße werden zum Erhalt festgesetzt. Lücken in der Baumallee entlang der Langebrücker Straße sind nachzupflanzen. Weitere Festsetzungen zum Schutz des bestehenden Baumbestandes werden nicht getroffen, da dies durch die geltende Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg in ausreichendem Umfang gesichert wird. Danach sind auf Baugrundstücken alle Bäume mit einem Stammumfang ab 1 m und auf allen anderen Grundstücken alle Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm zu erhalten (jeweils gemessen in einer Höhe von 1 m).

Entlang der Langebrücker Straße wird im Abschnitt zwischen der Straße „Am Steinberg“ und der Rödertalstraße die Anpflanzung einer einseitigen straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Dadurch soll das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet werden.

Zum Erhalt des durchgrünten Siedlungscharakters von Liegau-Augustusbad wird auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen textlich festgesetzt. Die konkrete Baumstandortwahl kann bei der Freianlagenplanung flexibel gehandhabt werden, jedoch ist mindestens ein Baum im Vorgarten einzuordnen, um den Straßenraum aufzuwerten. Die Umsetzung des Pflanzgebotes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke soll dazu beitragen, den durchgrünten Siedlungscharakter von Liegau-Augustusbad zu wahren und Schottergärten zu verhindern. Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Ortsbild.

Die Festsetzung zur Begrünung der Vorgärten dient der Verwirklichung des Planungsziels zum Erhalt der in Liegau-Augustusbad typischen offenen begrünten Vorgärten und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Straßenbild.

Zur Minimierung des abzuleitenden Oberflächenwassers sind Pkw-Stellplätzen versickerungsfähig zu befestigen.

#### **4.9 Aufschiebende Bedingungen der Zulässigkeit von baulichen Nutzungen und Anlagen**

Im rückwärtigen Bereich der Wachauer Straße liegen Bestandsgebäude und -nutzungen teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Um den Bestandsschutz zu gewährleisten und zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen wurden diese Bereiche trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet als Baufläche dargestellt. Die Flächen wurden jedoch in der Planzeichnung als Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen gekennzeichnet. Zulässig sind nur die rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen und Nutzungen. Weitere bauliche Anlagen und Nutzungen sind erst nach erfolgter Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet zulässig.

#### **4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend der Regelungsdichte eines einfachen Bebauungsplans werden nur wenige einschränkende Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen getroffen.

Außerdem werden einschränkende Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen, Abfallbehälterstandplätzen, Tanks für Heizmaterialien sowie Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. Diese dienen der Verwirklichung des Planungsziels zum Erhalt der offenen begrünten Vorgärten (die in Liegau-Augustusbad ortstypisch sind) und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Straßenbild.

## **5 Beurteilung der Auswirkungen der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird für ein Gebiet nach § 34 aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Aus der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gemäß dem Bestand ergeben sich gegenüber der derzeitigen Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gegenüber der Zulässigkeit des Flächenverbrauchs gemäß § 17 BauNVO reduziert (GRZ, GR). Davon gehen positive Effekte auf Natur und Landschaft aus.

Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie zur Begrünung haben ebenfalls positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **6 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB**

Aufgrund obiger Einschätzungen wird für den einfachen Bebauungsplan „Ortsteil Liegau-Augustusbad“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.