

STADT RADEBURG

BEBAUUNGSPLAN WOCHENENDHAUSGEBIET CUNNERTSWALDE

ENTWURF i.d.F. Mai 2025

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Plangebiet	3
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Planungsrechtliche Situation	6
3	Verkehrerschließung	7
4	Ver- und Entsorgung	8
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	9
5.1	Geltungsbereich	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke	11
5.5	Bauweise	11
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.7	Stellung baulicher Anlagen	11
5.8	Flächen für Nebenanlagen	11
5.9	Verkehrsflächen	11
5.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
5.11	Grünordnerische Festsetzungen	12
5.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6	Hinweise	12
7	Flächenbilanz	12
8	Wesentliche Auswirkungen	12

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Im Ortsteil Cunnertswalde besteht seit 1946 die Gartensiedlung Cunnertswalde. Die 26 Parzellen werden seit den 1970er Jahren als Wochenendhausgrundstücke genutzt und befinden sich im privaten Eigentum des jeweiligen Nutzers. Die Grundstücksbesitzer haben sich zur „Wochenendsiedlergemeinschaft Cunnertswalde GbR“ zusammengeschlossen.

Der Standort liegt gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Vorhandene bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung sowie bauliche Anlagen, die bis zum 1. Oktober 1985 fertiggestellt wurden genießen Bestandsschutz (s. *unten*). Um- und Ersatzbauten sind jedoch nur begrenzt zulässig.

Die Wochenendhaussiedlung soll in ihrem Charakter mit hohem Freiflächenanteil erhalten werden. Die Nutzung als Wochenendhausgrundstücke für die Erholung soll dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Um- und Ersatzbauten sollen möglich sein.

Die Stadt Radeburg hat daher am 27.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Cunnertswalde“ gefasst. Ziel ist es, die Nutzung als Wochenendhausgrundstücke für die Erholung am Standort dauerhaft zu sichern. Außerdem beabsichtigt die Stadt Radeburg mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen städtebaulich ordnenden Rahmen zu schaffen, der planungsrechtliche Regelungen für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen trifft. Die städtebauliche Dichte sowie der Umfang und die Größe baulicher Anlagen sollen dadurch am Standort begrenzt werden. Gleichzeitig entsteht für die Grundstückseigentümer Planungssicherheit.

Im Einzelnen werden folgend Planungsziele verfolgt:

- planungsrechtliche Sicherung der Nutzung als Wochenendhausgrundstücke
- Gewährleistung einer niedrigen städtebaulichen Dichte (großer Gartenanteil im Verhältnis zur Überbauung)
- Begrenzung der Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen
- Sicherung der Erschließung

Für die Belange des Umweltschutzes wird die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Bestandsschutz

Eine Legalisierung von in der Vergangenheit entstandenen baurechtswidrigen Zuständen soll durch den Bebauungsplan nicht erfolgen.

Vorhandene bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung genießen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht den späteren Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Bei einem Ersatzneubau müssen dann jedoch später die Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden.

Vorhandene bauliche Anlagen ohne vorliegende Baugenehmigung werden gemäß Aussage des Landratsamtes nach Rechtskraft des Bebauungsplans als Einzelfälle geprüft. Ggf. werden dann nachträgliche Baugenehmigungen erteilt. Aber auch Aufforderungen zum teilweisen Rückbau baulicher Anlagen sind möglich.

Hinweis: Für vorhandene Gebäude ohne vorliegende Baugenehmigung, die vor dem 2. Oktober 1985 fertiggestellt wurden (und für die keine behördliche Verfügung zum Abriss ergangen ist) gilt gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz ebenfalls der Bestandschutz.

Hinweis zu Gebäudebestand im 30 m – Waldabstand: Infolge des Rückwirkungsverbotes im Grundgesetz (GG) Art. 20 Abs. 1 und 3 kann das SächsWaldG nicht auf Sachverhalte angewandt werden, welche vor dem 1. April 1992 rechtmäßig entstanden sind. Gebäude, für welche dies zutrifft, haben nach Auffassung der unteren Forstbehörde Bestandsschutz.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Plangebiet

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Cunnertswalde ca. 1 km westlich der Ortslage Bärnsdorf.

Der Standort befindet sich am Rande der Moritzburger Kleinkuppen- und Teichlandschaft ca. 400 m südlich des Großteiches.



Abb.: Übersichtslageplan (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Areal wird umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Süden von Wald. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gehöft.



Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Cunnertswalder Straße. Auf dieser ist auch der Radweg zwischen Radeburg und Radebeul ausgewiesen (Teil der Elbe-Moritzburg-Lößnitzgrund-Radtour). Am westlichen Plangebietsrand besteht ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der nach Norden zum ca. 1 km entfernten Fasanenschlösschen führt.

Standorthistorie

1946 erhielten am Standort 26 Bärnsdorfer Bürger je 800 m² Bodenreformland vom Staat zur Eigenversorgung. Später wurden die Gärten dann für die Erholung genutzt. Ab den 1970er Jahre wurde auf den Parzellen die Errichtung von Bungalows gestattet. Dafür wurden Baugenehmigungen erteilt.

Aktuelle Nutzung

Die 26 Parzellen werden derzeit durch die jeweiligen Eigentümer als Wochenendhausgrundstücke für die Erholung genutzt.

Die ca. 800 m² großen Parzellen sind jeweils mit einem Wochenendhaus bebaut, dessen Grundfläche i.d.R. zwischen 35 m²– 60 m² misst.

Außerdem bestehen auf den Wochenendhausgrundstücken Terrassen (teilweise überdacht), Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Lagerflächen, Sandkästen und Schwimmbecken. Teilweise wurden auch Garagen und Carports errichtet.

Die Freiflächen sind als Gärten begrünt und werden teilweise auch als Grabeland genutzt.

Die einzelnen Parzellen sind mit Zäunen und Hecken eingefriedet.

Im östlichen Plangebiet entlang der Cunnertswalder Straße sowie teilweise innerhalb der Wochenendhausgrundstücke sind prägende große Altbäume vorhanden.

Die Erschließung der nördlichen Parzellen (Flurstücke 60 – 69) erfolgt über das Wegeflurstück 59 und der mittleren und südlichen Parzellen (Flurstücke 70 – 77, 79 – 86) über das Wegeflurstück 78. Beide Wegeflurstücke binden nach Osten an die Cunnertswalder Straße an und sind nur teilversiegelt.

Die PKWs werden innerhalb des jeweiligen Wochenendhausgrundstücks abgestellt. Darüber hinaus wird eine Fläche an der Cunnertswalder Straße im östlichen Plangebiet für Parken genutzt.



Abb.: Beispielhafte Parzelle im Pangebiet



Abb.: Beispielhafter Bungalow im Plangebiet

Im Laufe der Jahre entstanden im Gebiet Anbauten, Ersatzneubauten und Nebenanlagen. Dadurch erhöhte sich auf einzelnen Parzellen die städtebauliche Dichte und es gingen Freiflächen verloren.

Im Jahr 2014 wurde durch das Landratsamt Meißen eine Häufung baurechtswidriger Zustände festgestellt. Nicht für alle baulichen Anlagen im Plangebiet konnten Genehmigungen nachgewiesen werden.

Um für das Gebiet eine einheitliche Regelung zu finden, entstand in Abstimmung mit dem Landratsamt Meißen die Überlegung, das Gebiet mittels eines Bebauungsplans zu überplanen. Dadurch soll eine rechtskonforme Ordnung der baurechtlichen Zustände gefunden und die städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Insbesondere durch die Begrenzung der städtebaulichen Dichte und der baulichen Anlagen sollen der offene Landschaftscharakter und die Erholungsfunktion im Gebiet erhalten werden.

Nutzungsrestriktionen

Im Süden grenzt Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG an das Plangebiet an. Es handelt sich um einen eingerichteten Wirtschaftswald mit einer ungleichaltrigen Laubholzbestockung, deren älteste Bestandsmitglieder eine Höhe von über 30 m aufweisen. Somit reicht der gesetzlich vorgeschriebene 30 m – Waldabstand ins Plangebiet hinein. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten. *Ausnahmen können gestattet werden. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.*



Abb.: Waldbestandsflächen (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Landschaftsschutzgebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ grenzt im Norden und Osten an das Plangebiet und das Landschaftsschutzgebiet „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ im Süden und Westen.



Abb.: Landschaftsschutzgebiete „Mittlere Röderaue und Kienheide“ und „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ (Quelle: Geoportal Sachsen)

Ca. 1 km nordöstlich des Plangebietes beginnt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Promnitz und Kleinkuppenlandschaft bei Bärnsdorf“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“.



Abb.: FFH- und SPA-Gebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

2.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches für den Flughafen Dresden.

Gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020) liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund des Urteils des Sächsischen Obergerichtes vom 23.11.2023 sind die Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans jedoch unwirksam und können daher nicht mehr zur Beurteilung des vorliegenden Bauleitplanes herangezogen werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg wurde das Plangebiet (wie auch andere ehemalige Datschengebiete aus DDR-Zeiten) als Grünfläche mit Zweckbestimmung Erholungsgärten dargestellt. Diese sollen in ihrem Bestand erhalten werden.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).



Abb.: Flächennutzungsplan Stadt Radeburg

2.4 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Vorhandene bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung den gesetzlichen Rechtsvorschriften entsprachen bzw. bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung genießen Bestandsschutz.

3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Standortes erfolgt über die Cunnertswalder Straße. Diese bindet das Plangebiet nach Osten an die Bärnsdorfer Hauptstraße (S 96) im Ortsteil Bärnsdorf an und nach Westen an die Schlossallee (S179) in Moritzburg.

Die Zufahrt zum Wochenendhausgebiet erfolgt wie im Bestand von Osten über die beiden vorhandenen Zufahrten an der Cunnertswalder Straße. *Zu den Flurstücke 60 und 61 erfolgt die Zufahrt über den öffentlichen Fuß- und Radweg am westlichen Plangebietsrand.*

Für den ruhenden Verkehr gilt § 49 SächsBO, wonach die privaten Stellplätze auf den Grundstücken einzuordnen sind. Für Besucherstellplätze steht im östlichen Plangebiet an der Cunnertswalder Straße straßenbegleitend eine Fläche für ca. 6 Stellplätze zur Verfügung.

Mit dem ÖPNV erreicht man den Standort über den ca. 600 m nordwestlich gelegenen Haltepunkt der Lößnitzgrundbahn (Radebeul- Radeburg) sowie über die Bushaltestellen (Regionalbusse nach Radeburg und Dresden) im Ortsteil Bärnsdorf ca. 1 km östlich des Standortes.

4 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt weiterhin über den Leitungsbestand im westlichen Plangebiet (*entlang des öffentlichen Fuß- und Radwegs*). Dieser bindet nach Südwesten an die Elektroleitung in der Cunnertswalder Straße an.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt weiterhin über den Leitungsbestand. Dieser verläuft entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze und bindet nach Nordosten an die öffentliche Trinkwasserleitung in der Cunnertswalder Straße an.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über den im nördlichen Plangebiet auf dem Flurstück 59 vorhandenen Löschwasserhydranten (Unterflurhydrant) gesichert. Sämtliche Gebäude im Baugebiet liegen im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestellen. *Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Cunnertswalder Straße und den öffentlichen Fuß- und Radweg am westlichen Plangebietsrand.*

Schmutzwasser

Der Standort ist nicht durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird im Bestand in grundstücksbezogene abflusslose Sammelgruben abgeführt, die regelmäßig entleert werden (Abtransport).

Gemäß dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Radeburg ist kein Anschluss des Standortes an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz vorgesehen.

Daher soll die Schmutzwasserentsorgung am Standort über grundstücksbezogene abflusslose Sammelgruben beibehalten werden.

Niederschlagswasser

Der Standort ist nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angebunden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand grundstücksbezogen versickert bzw. zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt.

Diese Form der Niederschlagswasserentsorgung soll beibehalten werden:

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks vollständig zu sammeln und zu versickern oder zu nutzen. Damit wird dem § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG entsprochen, wonach das anfallende Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern ist.

Durch die Begrenzung der Grundflächen für Gebäude / bauliche Anlagen sowie durch die wasser-durchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Die Cunnertswalder Straße und der Fußweg im westlichen Plangebiet entwässern wie im Bestand.

Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter werden zentral an der Cunnertswalder Straße am südlichen Einfahrtbereich zum Wochenendhausgebiet aufgestellt, so dass eine Entleerung von der öffentlichen Straße aus möglich ist und die Entsorgungsfahrzeuge nicht ins Wochenendhausgebiet hineinfahren müssen.

Eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist im südlichen Einfahrtbereich an der Cunnertswalder Straße gegeben.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Cunnertswalde“ der Stadt Radburg umfasst die Flurstücke 59 – 84, 85/1, 85/2, 86/1 und 86/2 sowie Teile des Flurstücks 115 der Gemarkung Cunnertswalde und Teile der Flurstücke 786 und 787 der Gemarkung Bärnsdorf.

Die Grenze des ca. 2,5 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel zur Sicherung der bestehenden Erholungsnutzung als Wochenendhausgrundstücke entsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt (§ 10 Abs. 3 BauNVO).

Zulässig sind Wochenendhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung dem Zweck des zeitweiligen Erholungsaufenthaltes für Personen in der Freizeit dienen.

Gemäß § 14 BauNVO sind außerdem untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Wochenendhausgebietes.

Andere Nutzungen sollen auf der Fläche nicht zugelassen werden. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden ausgeschlossen.

Dauerhaftes Wohnen, Beherbergungsgewerbe, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und sonstiges Gewerbe sind in Wochenendhausgebieten unzulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Da ein bereits vollständig bebautes Gebiet überplant wird, ist der Bestand bei der Festsetzung planungsrechtlicher Regelungen für die Einordnung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Gleichzeitig müssen die geltenden Rechtsgrundlagen beachtet werden. Die schrittweise Erweiterung der Grundflächen innerhalb der Wochenendhausparzellen in der Vergangenheit führte teilweise zu Überschreitungen der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen, die mit dem Bebauungsplan nicht legalisiert werden können. Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen mit einem rechtlich gesicherten Bestandsschutz, die also zum Zeitpunkt ihrer Errichtung den gesetzlichen Rechtsvorschriften entsprachen bzw. eine Genehmigung erhalten haben, genießen weiterhin Bestandsschutz.

Grundfläche

Zur Vermeidung überdimensionierter Bauten werden anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) für die zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Diese basieren auf der Bestandserfassung der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen (vgl. Anlage 1) sowie auf dem konkreten Flächenbedarf der Wochenendhausnutzung.

Je Wochenendhausgrundstück werden folgende maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt:

- 60 m² Wochenendhaus
- 20 m² nicht überdachte Terrassen / Freisitze
- 30 m² Nebenanlagen (Gartengewächshäuser, Geräteschuppen, Sandkästen, Schwimmbecken, etc.)
- 30 m² Stellplätze, Zufahrten und Wege

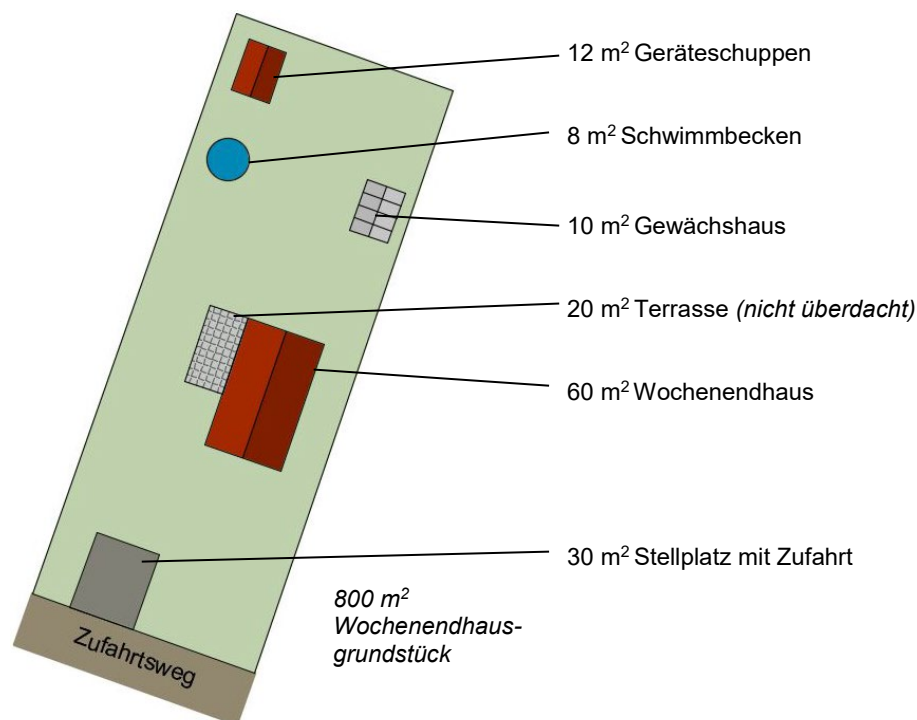


Abb.: Bebauungsbeispiel Wochenendhausgrundstück gemäß festgesetzter max. zulässiger Grundflächen

Aus den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen ergibt sich bei Zugrundelegung der Mindestgrundstücksgröße von 740 m² (s. Kap. 5.4) eine niedrigere GRZ als 0,2 (Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO in Wochenendhausgebieten).

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der ursprünglichen Bestandsbebauung und sind ausreichend, um Wochenendhäuser nach aktuellen technischen Standards zu realisieren. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die jeweils vorhandene Geländehöhe.

5.4 Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke

Die Festsetzung der Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke dient dem Erhalt der bestehenden Grundstücksgrößen. Eine kleinere Parzellierung der Grundstücke soll so verhindert werden. Dadurch wird eine Erhöhung von baulicher und Nutzungsdichte verhindert. Ein hoher Durchgrünungsgrad mit großem Gartenanteil wird gewährleistet. *Die festgesetzte Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke von 740 m² entspricht der kleinsten Wochenendhausparzelle im Plangebiet. Ansonsten sind die Parzellen ca. 800 m² groß.*

5.5 Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes im offenen Landschaftsraum wird zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

Außerdem wird die Gebäudelänge begrenzt. Dadurch werden lange sichtverschattende Gebäuderiegel vermieden.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine größtmögliche Flexibilität zu sichern, wurden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Die Baugrenzen wahren folgende Mindestabstände:

- 10 m nach Norden zum Wegeflurstück 59 und nach Süden zur Cunnertswalder Straße
- 5 m nach Westen zum öffentlichen Fuß- und Radweg und nach Osten zum straßenbegleitenden Flurstück 787
- 3 m zum Wegeflurstück 78

Zu der südlich angrenzenden Waldfläche wahren die Baugrenzen den 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG. *Für vorhandene bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung gilt im 30 m - Waldabstand der Bestandsschutz.*

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.7 Stellung baulicher Anlagen

Die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen wird gemäß dem Bestand wahlweise trauf- oder giebelseitig zu den Zufahrtswegen (GFLR) und Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dadurch wird die schräge Anordnung von Gebäuden im Grundstück verhindert und ein harmonisches Gesamtbild gesichert.

5.8 Flächen für Nebenanlagen

An der Cunnertswalder Straße wird eine zentrale Fläche für Abfallbehälter (Bereitstellplatz) festgesetzt. Die Entsorgungsfahrzeuge fahren nicht ins Wochenendhausgebiet hinein, da es innerhalb des Gebietes keine ausreichend dimensionierten Flächen für Wendeanlagen gibt.

Im östlichen Plangebiet straßenbegleitend entlang der Cunnertswalder Straße werden innerhalb der festgesetzten Fläche für Besucherstellplätze 6 Stellplätze nachgewiesen.

5.9 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Cunnertswalder Straße wird gemäß dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die vorhandenen Einfahrtsbereiche von der Cunnertswalder Straße zum Plangebiet werden beibehalten und per Planeintrag festgesetzt. Weitere Zufahrten zum Plangebiet sind nicht vorgesehen. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Der am westlichen Plangebietsrand vorhandene Fuß- und Radweg wird gemäß dem Bestand als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. *Über diesen erfolgt die Zufahrt zu den Flurstücken 60 und 61.*

5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Von den Einfahrtsbereichen an der Cunnertswalder Straße werden die einzelnen Wochenendhausgrundstücke über die vorhandenen Zufahrtswege auf den Flurstücken 59 und 78 erschlossen. Diese sollen gesichert werden und werden daher innerhalb der Sondergebietsfläche als Flächen für Geh-,

Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. *Am südlichen Einfahrtbereich an der Cunnertswalder Straße wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht so dimensioniert, dass eine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge entsteht (Wenden in 3 Zügen).*

Entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges werden innerhalb der Sondergebietsfläche Leitungsrechte festgesetzt für den dort vorhandenen Elektroleitungsbestand.

5.11 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wird die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die vollständige Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzt.

Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen gewährleistet die Durchgrünung des Wochenendhausgebietes. Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Landschaftsbild.

Der im Plangebiet vorhandene prägende Bestand großer alter Laubbäume wird zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird im östlichen Plangebiet entlang der Cunnertswalder Straße der wertvolle Gehölzbestand als Fläche mit Bindung zum Gehölzerhalt festgesetzt. Dadurch werden wertvolle Lebensräume gesichert und artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan bereits als Wochenendhausgebiet genutzte Flächen überplant werden.

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden nur wenige einschränkende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Diese dienen der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Außerdem werden einschränkende Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen getroffen. Diese dienen der Wahrung des offenen Landschaftscharakters und der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

6 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen. Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter, sollten jedoch Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden.

7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	25.170 m²
davon:	
Sondergebiet das der Erholung dient, Wochenendhausgebiet	22.690 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.940 m ²
Öffentlicher Fußweg	540 m ²

8 Wesentliche Auswirkungen

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (Teil C-2). Es wurde festgestellt, dass bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.