

Stadt Herrnhut

Bebauungsplan

„Erweiterung des Diakoniewerks in Großhenndorf“

Planfassung: 02.11.2021 (Vorentwurf)



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Bebauungsplan
„Erweiterung des Diakoniewerks
in Großhenndorf“
Planfassung: 02.11.2021 (Vorentwurf)

ANLAGE 1

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bebauungsplan
„Erweiterung des Diakoniewerks
in Großhenndorf“
Planfassung: 02.11.2021 (Vorentwurf)

ANLAGE 2

Zeichnung Biotoptypen

Begründung Teil I

Inhalt

Begründung zum Bebauungsplan

1	Örtliche Situation.....	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld	4
2.2	Erschließung.....	5
2.3	Ver- und Entsorgung.....	5
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt, Vorbelastungen und Baugrund.....	6
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Übergeordnete Planungen.....	7
3.2	Verfahren.....	8
3.3	Auswirkungen der Planung	9
4	Planinhalt	9
4.1	Nutzung des Baugrundstücks	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.1.3	Bauweise.....	10
4.2	Gestaltungsregeln.....	11
4.3	Verkehrstechnische Erschließung.....	11
4.4	Ver- und Entsorgung.....	11
4.5	Begrünung/Ausgleichmaßnahmen.....	12
5	Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.....	13

1 Örtliche Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Großhennersdorf. Als ehemaliges Waldhufendorf streckt es sich am Erlichbach entlang. Im Jahr 2011 wurde Großhennersdorf und seine bisherigen Ortsteile Neundorf a. d. Eigen, Schönbrunn, Heuscheune und Euldorf in die Stadt Herrnhut eingegliedert.

Die Umgebung von Großhennersdorf ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Ort selbst und in der Umgebung befinden sich mehrere Teiche und kleinere Fließgewässer.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,58 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Großhennersdorf: 648/3, 2060/1 und teilweise die Flurstücke 1796/5 und 2137/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 647 mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 648/1, 649/1 und 294/4 mit Wohnbebauung
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 655/2, 2137/4, 2053/3 und das Flurstück 2059/3, auf welchen sich Grünland befindet. Die Nutzungen der anderen Flurstücke sind weitere Nutzungen der Diakonie, gewerblichen Nutzungen sowie Verkehrsanlagen und eine Kleingartensiedlung.
- und im Osten durch das Flurstück 2063, auf welchem sich Grünland befindet. Östlich an diese Flächen schließt sich ein Flurstück mit Wohnbebauung an und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den „Heuscheuner Weg“ sowie den „Hofeweg“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich anhand der Flurstücksgrenzen der Flurstücke, auf denen die Zielstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden soll.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus den Erweiterungsabsichten des Diakoniewerkes im Planbereich. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich Behindertenwerkstatt des Diakoniewerkes. Für diesen Bereich wurde in den 1990iger Jahren ein Bauleitfahren begonnen, welches jedoch eingestellt wurde. Aufgrund der sich nun ergebenden Planungsabsichten, soll das gesamte Gebiet städtebaulich geordnet beplant werden und baurechtlich gesichert werden. Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen. Durch die Umsetzung der Planung kann dem Ziel des Diakoniewerkes, der Errichtung von Einrichtungen für die berufliche und soziale Rehabilitation hilfebedürftiger / behinderter Menschen sowie dem Erhalt bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen, entsprochen werden.

Die im Plangebiet neu zu der vorhandenen Werkstatt für Behinderte hinzukommenden Nutzungen sind Gebäude für Wohnzwecke und Fachleistungsflächen wie Therapieräume, Pflegeebäder, Dienst- und Krisenzimmer. Die Nutzung des Ewald-Meltzer-Heimes (EMH) in Zugehörigkeit zum Katharinenhof soll dadurch ersetzt werden. Das EMH besteht aus einem vor 1900 erbauten alten Bauerngut, bestehend aus Scheune, Stallgebäude und einem Stammhaus. Dazu wurden 1987 zwei zweigeschossige Wohngebäude in einer einfachen Bauweise in Betrieb genommen. Diesen bieten bis zu 65 Bewohnern Wohnraum.

Diese Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Des Weiteren entsprechen sie nicht mehr den Anforderungen eines modernen Wohnheimes lt. Bundesteilhabegesetz bzw. Heimmindestbauverordnung. Die Flurbreiten lassen keine Nutzung für Rollstuhlfahrer bzw. Menschen, die auf Hilfsmittel angewiesen sind. Immer mehr unserer Bewohner haben aber diese Bedarfe an Hilfsmitteln (z. B. Rollatoren). Aus diesen Gründen sollen Ersatzneubauten errichtet werden. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist dies jedoch nicht im Gelände des Vierseitenhofes möglich, weshalb das Flurstück 2060/1 genutzt werden soll, welches sich in der unmittelbaren Nähe der Werkstatt befindet (östlicher Teil des Plangebietes). Die Ersatzneubauten sollen sich durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise und einen hohem Anteil an Grünflächen gut in die ländliche Lage einpassen.

2 Ausgangssituation

2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am nordöstliche Ortsrand von Großhennersdorf, welcher sowohl durch gewerbliche Nutzungen, einige Wohnbebauungen und ländliche Strukturen geprägt ist. Der westliche Teil des Plangebietes entspricht den bereits genutzten Flächen für die Werkstätten und bindet unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsstrukturen an. Der östliche Teil, welche für die Neubauten mit Wohnnutzung und Fachleistungsflächen dienen soll, wird durch die Straße „Heuscheuner Weg“ und das Flurstück 2059/3 räumlich von den Werkstätten im westlichen Plangebiet getrennt und geht in den ländlichen Bereich über, in dem sich jedoch ebenfalls eine Wohnbebauung befindet. Im Westen ist der Bereich durch die Verkehrswege ebenfalls direkt an die Ortschaft angebunden.

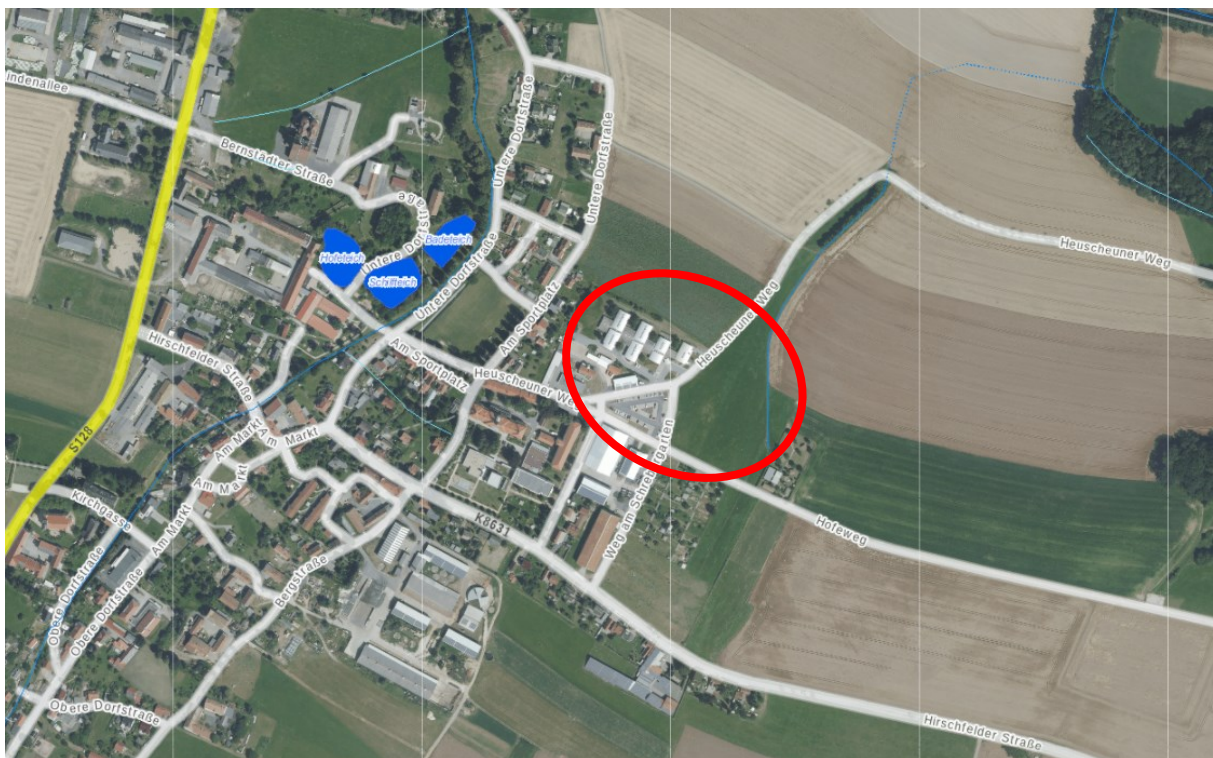


Abb. 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearb. IBOS)

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über mehrere öffentliche Straßen erschlossen. Das westliche Plangebiet ist über die Straße „Heuscheuner Weg“ erschlossen. Das östliche Plangebiet ist ebenfalls über den „Heuscheuner Weg“ sowie über die Straßen „Weg am Schrebergarten“ und „Hofeweg“ erschlossen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des westlichen B-Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzung vollständig gesichert.

Es liegen in diesem Gebiet grundstückseigene Leitungen für Schmutz- und Trinkwasser vor, welche im Süden des Plangebietes an das öffentliche Netz anschließen.

Des Weiteren liegen Anschlüsse für Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung) vor, welche mit Quellgebietswasser aus Richtung „Hofeweg“ versorgt werden. Auch im östlichen Plangebiet befindet sich bereits unweit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2060/1 eine Quellgebietswasserleitung, über welche ebenfalls Brauchwasser entnommen werden kann.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektro- und Telefonleitungen sind ebenfalls im bereits genutzten westlichen Plangebiet vorhanden.

Weitere ggf. benötigte Anschlüsse sind im Rahmen der Baugenehmigung bei den jeweiligen Betreibern zu beantragen.

Anfallendes Regenwasser des westlichen Plangebietes mit den Werkstattgebäuden wird in einen Regenwasserkanal (KG 400) über den „Heuscheuner Weg“ nach Nordosten in den Entwässerungsgraben abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung ist über den vorhandene Löschwasseranschluss im Plangebiet auf Flurstück 648/3 gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt über einen zentralen Sammelpunkt im Westen des Plangebietes.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt, Vorbelastungen und Baugrund

Das B-Plangebiet befindet sich in einer Umgebung mit dörflichen Siedlungsstrukturen sowie großen Anteilen landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der Anschluss an die Bebauung von Großhennersdorf ist im Westen und Süden des Plangebietes gegeben.

Im Plangebiet oder in seiner unmittelbaren Nähe befinden sich keine Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet „Pließnitzgebiet“ und Landschaftsschutzgebiet „Herrnhuter Bergland“ befinden sich in ca. 1,2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Das FFH-Gebiet „Basalt und Phonolitkuppen der östlichen Oberlausitz“ einschließlich des Flächennaturdenkmals „Steinernes Meer am Großen Berg“ sowie das Naturschutzgebiet „Schönbrunner Berg“ befinden sich in ca. 1,1 km Entfernung südlich vom Plangebiet.

Das Trinkwasserschutzgebiet für Grundwasser / Uferfiltrat „Großhennersdorf, Dreibörnerbach“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung südwestlich des Plangebietes.

Im Norden des Plangebietes befindet sich entlang des „Heuscheuner Weges“ ein geschütztes Biotop mit den Ausweisungen „höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume“ sowie „Streuobstwiesen“.

Auf dem Flurstück 2060/1 des östlichen Plangebietes befindet sich artenarmes Intensivgrünland. Im Nordosten quert ein Entwässerungsgraben die Fläche, welcher in Richtung Norden entwässert.

Im westlichen Plangebiet befinden sich Hecken, Baumpflanzungen und mit niedrigwachsenen Sträuchern gestaltete Abstandsflächen. Diese Pflanzungen wurden im Rahmen der Errichtung der Werkstatt für Behinderte (Baugenehmigung nach § 33 BauGB 29.04.1998) als Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem erstellten Grünordnungsplanem umgesetzt. Durch Pflanzbindungen in vorliegender Planung werden diese Flächen dauerhaft gesichert.

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten im Rahmen der weiteren Planungen bzw. bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (LRA Görlitz, Umweltamt) anzuzeigen.

Zur Prüfung der generellen Bebaubarkeit des Flurstückes 2060/1 wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Baugrundbeurteilung vom 25.05.2020, Prüftechnik Oberlausitz GmbH

Großdubrau). Es wurde eingeschätzt, dass die erkundeten Baugrundverhältnisse die geplante Bebauung ohne Zusatzmaßnahmen gestatten.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 648/3 des westlichen Plangebietes befindet sich im Besitz der „Diakoniewerk Oberlausitz gGmbH“. Das Flurstück 2060/1 geht ab Januar 2022 in den Besitz der „Diakoniewerk Oberlausitz gGmbH“ über.

Auf Flurstück 2137/3 befindet sich die Straße „Hofeweg“ in kommunalem Besitz. Ebenso befindet sich die Straße „Heuscheuner Weg“ (Flurstück 1796/5) in kommunalem Besitz.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Für das Gebiet der Stadt Herrnhut mit der Gemeinde Großhennersdorf liegen gemäß LEP im ländlichen Raum. Konkrete Zielstellungen für das Gemeindegebiet werden nicht formuliert. Jedoch werden in diesen ländlichen Räumen flexible und bedarfsgerechte Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge als Handlungsschwerpunkt angesehen, entsprechend dem Grundsatz G 1.2.2 „*Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden*“. Durch die vorliegende Planung soll die, im Ort bereits seit langem bestehende, Arbeit des Diakonischen Werkes gefestigt werden und den zukünftigen Erfordernissen angepasst werden. Dadurch wird der Standort als Wirtschafts- und Lebensort, gerade auch für behinderte Menschen, langfristig gesichert.

Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Entwurf zweite Gesamtfortschreibung 2019)

Der Regionalplan weist die Stadt Herrnhut als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Bildung“ aus. Dies ist vor allem durch die direkt in der Stadt langjährigen Bildungstradition und das Herrnhuter Gymnasium begründet. Für Großhennersdorf werden keine konkreten Ziele benannt. Regional bedeutsam ist hier die Lindenallee zwischen Großhennersdorf und B178 (alt). Diese wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Herrnhut verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplanes. Aufgrund des durch die Gemeinde gefassten Aufstellungsbeschluss besteht seitens der Stadt Herrnhut die städtebauliche Absicht, das Gebiet entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt (siehe Punkt 3.2 Verfahren).

3.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat am 01.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes »Erweiterung des Diakoniewerks in Großhennersdorf«. beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt: *„Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird“.*

Die vorliegende Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes aufgrund der bereits vorhandenen Werkstatt des Diakoniewerkes im Plangebiet und weiterer Einrichtungen im Gemeindegebiet. Dringende Gründe ergeben sich aus der Notwendigkeit Ersatzneubauten für die stark sanierungsbedürftigen Wohneinheiten im Ewald-Meltzer-Heim (EMH) des Katharinenhofes zu schaffen. Durch ein Funktionsgebäude soll auch der Therapiebetrieb aufrecht erhalten werden. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Arbeit des Diakoniewerkes weiterhin entsprechend seinen Zielsetzungen der Betreuung hilfebedürftiger Menschen und des Erhalts / Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort zu ermöglichen.

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird die planungsrechtliche Situation mit dem baulichen Bestand in Einklang gebracht und eine angemessene Neubebauung ermöglicht. Durch die Errichtung der neuen Gebäude für Wohnnutzung und Fachleistungsflächen können moderne und den Anforderungen des Bundesteilhabegesetzes bzw. der Heimmindestbauverordnung entsprechende Verhältnisse geschaffen werden. Damit kann die Arbeit des Diakoniewerkes langfristig gesichert werden.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden als gering eingeschätzt. Im westlichen Plangebiet wurden bereits im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben auf ehemaligen Agrarflächen umfangreiche Kompensationsmaßnahmen geplant und umgesetzt. Diese Anpflanzungen werden durch die Festsetzung von Pflanzbindungen dauerhaft gesichert. Im östlichen Planbereich verbleibt ein hoher Grünflächenanteil und für die zu versiegelten Flächen werden ebenfalls Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt. Eine umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht im weiteren Verfahren.

4 Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstücks

Die zukünftigen Nutzungen des gesamten Plangebietes werden sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen sein. Im Bestand des Plangebietes befindet sich bereits eine Werkstatt für Behinderte (SO1a). Dieser Gebäudekomplex kann optional noch erweitert werden.

Die Flächen des östlichen Plangebietes dienen der Erweiterung der bestehenden Pflegeeinrichtung des Diakoniewerkes in Großhennersdorf (SO1b). Dabei ist die Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus einem zentralen Hauptgebäude für Wohnen und übergeordnete Funktionen wie Therapieräume, Pflegebad, Dienst- und Besprechungsräumen und mehreren separat stehenden Wohngebäuden, geplant.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Das Sondergebiet wird in zwei Teilgebiete unterteilt.

Im Sondergebiet SO1a befinden sich die Bestandsgebäude der Werkstatt für Behinderte mit einer Erweiterungsfläche.

Auf der Fläche des Sondergebiets SO1b sollen die separat stehenden Gebäude für Wohnnutzung und Fachleistungsflächen der Pflegeeinrichtung errichtet werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Im Sondergebiet SO1a kann die Sondergebietsfläche aufgrund des Bestandes und der Planung, welche die bereits vorhandenen baulichen Gestaltung aufnimmt, auf die durch bauliche Anlagen überbaute Fläche beschränkt werden und beträgt dadurch 1,0. Der übrige Teil des westlichen Teilgebietes wird durch Grünflächen, zum Großteil mit Pflanzbindungen, und Verkehrsflächen genutzt. Eine weitere Bebauung und Zunahme des Versiegelungsgrades wird in diesen Bereichen durch die Festsetzung der Baugrenzen ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet SO1b wird mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der gemäß BauNVO zulässigen GRZ für ein Wohngebiet. Dadurch wird ein hoher Grünanteil in diesem Gebiet sicher gestellt.

4.1.3 Bauweise

Für das Sondergebiet SO1a wird entsprechend des Bestandes eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise sind hier bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig. Die noch nicht umgesetzte Bebauung in diesem Teilgebiet nimmt die Bauweise des Bestandes auf und entspricht den ehemaligen Planungen der 1990iger Jahre.

Im Sondergebiet SO1b wird hingegen eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch entstehen um die einzelnen Gebäude Grünflächen, wodurch den Ansprüchen einer gesunden Wohnumgebung Rechnung getragen wird. Des Weiteren passt sich durch diese Bauweise der Wohnkomplex gut in die ländliche Struktur ein und schafft einen Übergang zur angrenzenden Bebauung im Osten.

4.2 Gestaltungsregeln

Die Dachformen Flachdach und Tonnendach im SO1a ergeben sich aus dem vorhandenen Bestand.

Im Sondergebiet SO1b sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 30° zulässig. Dadurch soll die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht werden.

Die Festsetzungen der Einfriedung berücksichtigen die Erfordernisse des öffentlichen Straßenverkehrs sowie die der Sicherheit der Bewohner und die grünordnerischen Festsetzungen.

4.3 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anschluss an eine öffentliche Straße als Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des B-Planes wird durch die Straßen „Heuscheuner Weg“ sowie über die Straßen „Weg am Schrebergarten“ und „Hofeweg“ gewährleistet.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Medientechnische Versorgung des Plangebietes (Trink- und Schmutzwasser, Elektro- und Telefonleitungen) erfolgt über die unter Punkte 2.3 genannten Anlagen im Bestand. Die konkreten Anschlusspunkte für das östliche Plangebiet werden im Rahmen der inneren Erschließungsplanung festgelegt. Die Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Trinkwassernetz ist entweder in der Hirschfelder Straße bzw. am Sportplatz gegeben.

Wie im Sondergebiet SO1a befindet sich ebenfalls im SO1b eine Leitung des Quellgebietswasser zur zukünftigen Brauchwassernutzung.

Die Ableitung des Regenwassers des Sondergebietes SO1b ist in den Entwässerungsgraben in Richtung des nördlich liegenden Auslaufbauwerkes geplant.

Die Löschwasserversorgung des gesamten Plangebietes ist durch den vorhandenen Anschlusspunkt auf Flurstück 648/3 sichergestellt.

Die Abfallentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt über den vorhandenen zentralen Sammelpunkt im Westen des Plangebietes.

4.5 Begrünung/Ausgleichmaßnahmen

Im Plangebiet wurden sowohl Pflanzbindungen als auch Pflanzgebote festgesetzt.

Die Pflanzbindungen betreffen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Errichtung der Werkstatt für Behinderte (Baugenehmigung nach § 33 BauGB 29.04.1998) in SO1a entsprechend des Grünordnungsplanes umgesetzt wurden.

Durch Pflanzbindungen (Pfb.1 bis 4) in vorliegender Planung wird der Erhalt der Grünflächen mit Einzelbäumen, der Heckenpflanzungen und gestalteten Abstandsflächen dauerhaft gesichert.

Durch die Festsetzungen der Pflanzgebote wird der Eingriff im östlichen Plangebiet (SO1b) vollständig kompensiert (siehe Bilanzierung).

Es werden Festsetzungen zu Heckenpflanzungen getroffen (Pfg.1), zur Anpflanzung eines Gebüsch aus feuchten bis frischen Standorten (Pfg.2) sowie zur Anlage eines sonstigen artenreichen Feuchtgrünland (Pfg. 3). Durch diese Maßnahmen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes durch einen größeren Strukturreichtum. Die Standortbedingungen und vorhandenen Bodeneigenschaften werden beachtet.

5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
 - Im Plangebiet werden Wohnungen für hilfebedürftige / behinderte Menschen entstehen. Durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl und die offene Bauweise werden gesunde Wohnbedingungen mit hohem Grünanteil und ausreichend Belichtung der Gebäude gewährleistet.
 - Die Werkstatt wird unter Beachtung gesunder Arbeitsverhältnisse betrieben.

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
 - von der Planung unberührt.

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
 - Durch die Planung werden besonders die Bedürfnisse hilfebedürftiger / behinderter Menschen berücksichtigt, da sowohl Arbeitsstätten als auch Wohnstätten erhalten bzw. geschaffen werden.

4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*
 - bleiben von der Planung unberührt.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
- von Planung unberührt.
6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*
- von Planung unberührt.
7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- Aufgrund der schon vorhandenen Nutzung in SO1a und nur einer kleinen baulichen Erweiterungsfläche, welche jedoch bereits in Zuge der gesamten Planung der Werkstatt bereits kompensiert wurde, kommt es nur zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - Im Teilgebiet SO1b wird ebenfalls von geringen Auswirkungen ausgegangen, da die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß mit geringer Grundflächenzahl geschränkt wird. Des Weiteren werden Anpflanzungen vorgenommen, die einen höheren Strukturreichtum und damit Lebensraum für Arten im Plangebiet schaffen.
 - Die jeweiligen Schutzgüter werden im Umweltbericht im weiteren Verfahren detailliert betrachtet.
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- Das B-Plangebiet befindet sich in keinem und grenzt an kein Natura 2000-Gebiet.
 - Es befinden sich keine geschützten Biotope im Plangebiet. Das sich in der Nähe befindliche Biotop „höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume“ sowie „Streuobstwiesen“ an der Straße „Heuscheuner Weg“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Für die hilfebedürftigen / behinderten Menschen werden Wohnräume und Therapiemöglichkeiten geschaffen, die modernen Standards entsprechen und sich positiv auf die Gesundheit auswirken.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- von Planung unberührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen wird durch das Vorhaben zum einen dadurch realisiert, dass die Abfälle getrennt und am zentralen Sammelpunkt entsprechend fachgerecht entsorgt werden.
- Es wird nicht mit erheblichen Emissionen aus dem Plangebiet gerechnet.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- Die Errichtung von Solaranlagen auf den neuen Gebäuden wird in die Planung mit einbezogen.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- von Planung unberührt.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

– von Planung unberührt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

– Die Beeinträchtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingeschätzt. Eine konkrete Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

– von Planung unberührt.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

– von Planung unberührt.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

– Angrenzende landwirtschaftliche Flächen bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

– Belange der Forstwirtschaft sind nicht berührt.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- Durch die Planung werden Arbeitsplätze erhalten und erweitert.

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

- von Planung unberührt.

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

- von Planung unberührt.

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

- von Planung unberührt.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

- von Planung unberührt.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

- - von Planung unberührt.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

- Durch die Stadt Herrnhut wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, wodurch die städteplanerische Absicht für dieses Gebiet zum Ausdruck gebracht wird.

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

– von Planung unberührt.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

– von Planung unberührt.

Da sich die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Eigentum des Investors befinden, bleiben die Belange des Eigentums von der Planung unberührt.