STADT RADEBERG

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „ORTSTEIL LIEGAU-AUGUSTUSBAD“

SATZUNG

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 Nachrichtliche Übernahmen ... 17

6 Hinweise ... 17

7 Beurteilung der Auswirkungen der Planung ... 17

8 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB ... 18

Anlage 1: Auszug aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale für den Ortsteil Liegau-Augustusbad

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 (voranging in Form von Einfamilienhäusern).

Dies hat zur Folge, dass die für Liegau-Augustusbad typischen großflächigen Grundstücke (700 – 1.000 m^2) 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.

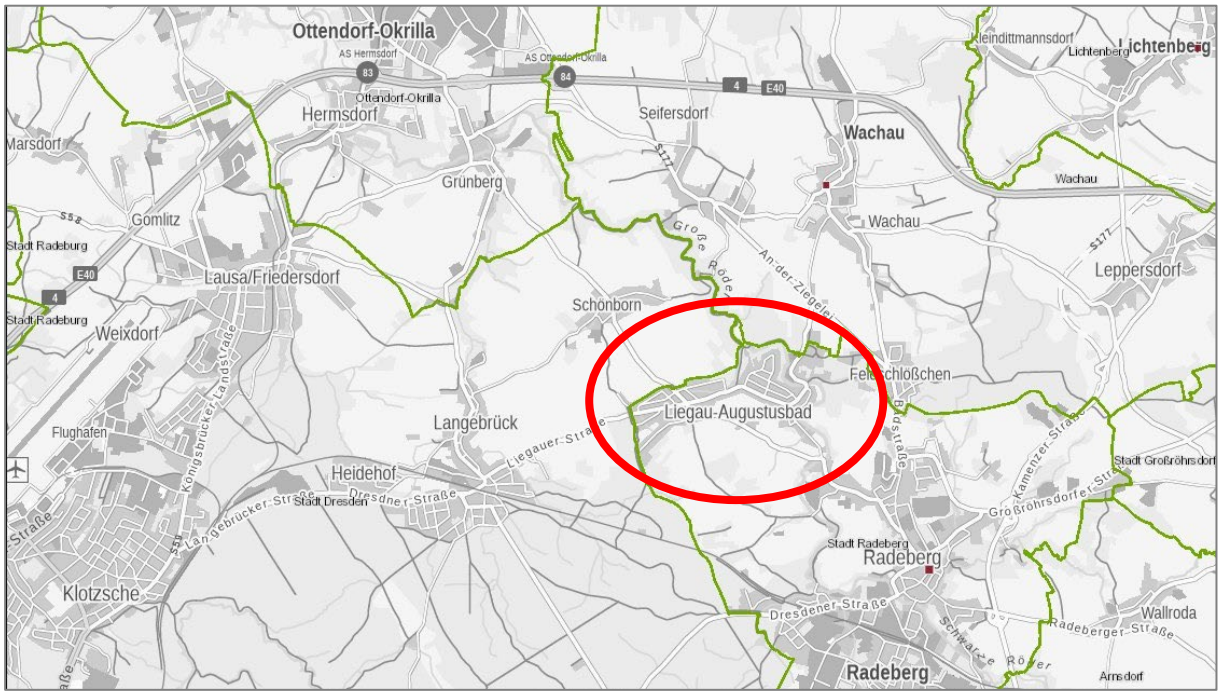

Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

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)

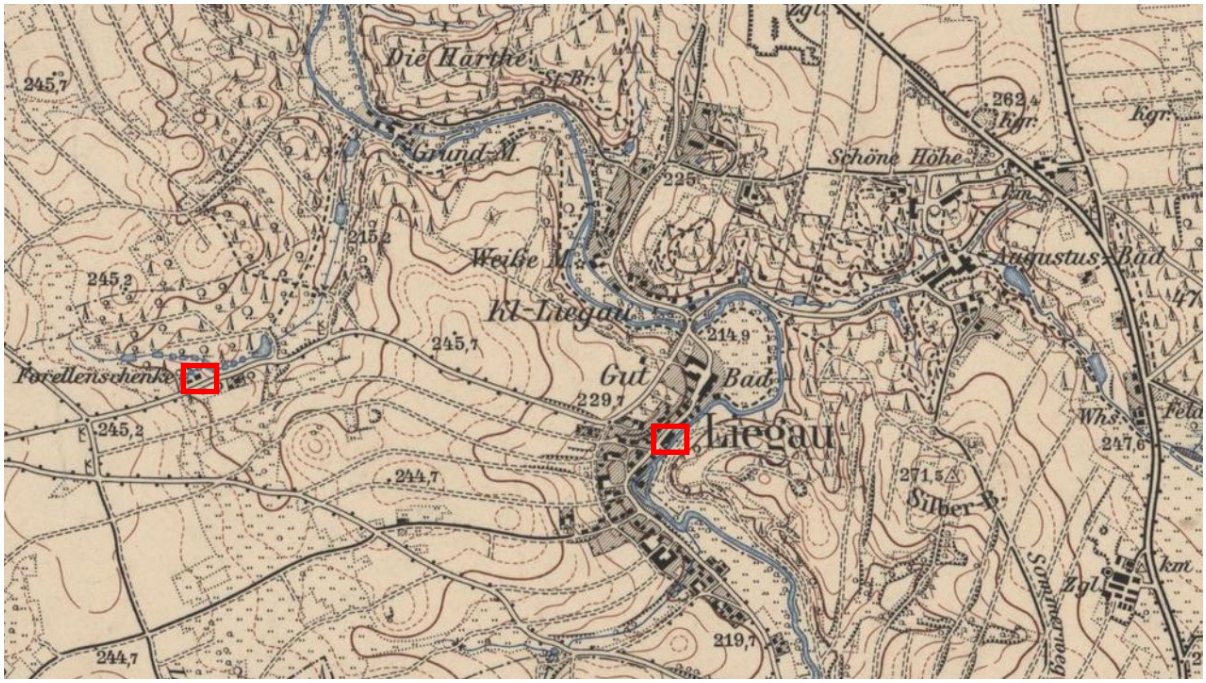

Abb. 4: Liegau-Augustusbad 1904 mit Forellenschenke (linke rote Markierung) und ehemaligen Dorfgasthof „Rödertalschenke“ (rechte rote Markierung), Topographische Karte (Meßtischblätter) Sachsen (Quelle: Deutsche Fotothek))

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 m² 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)*.

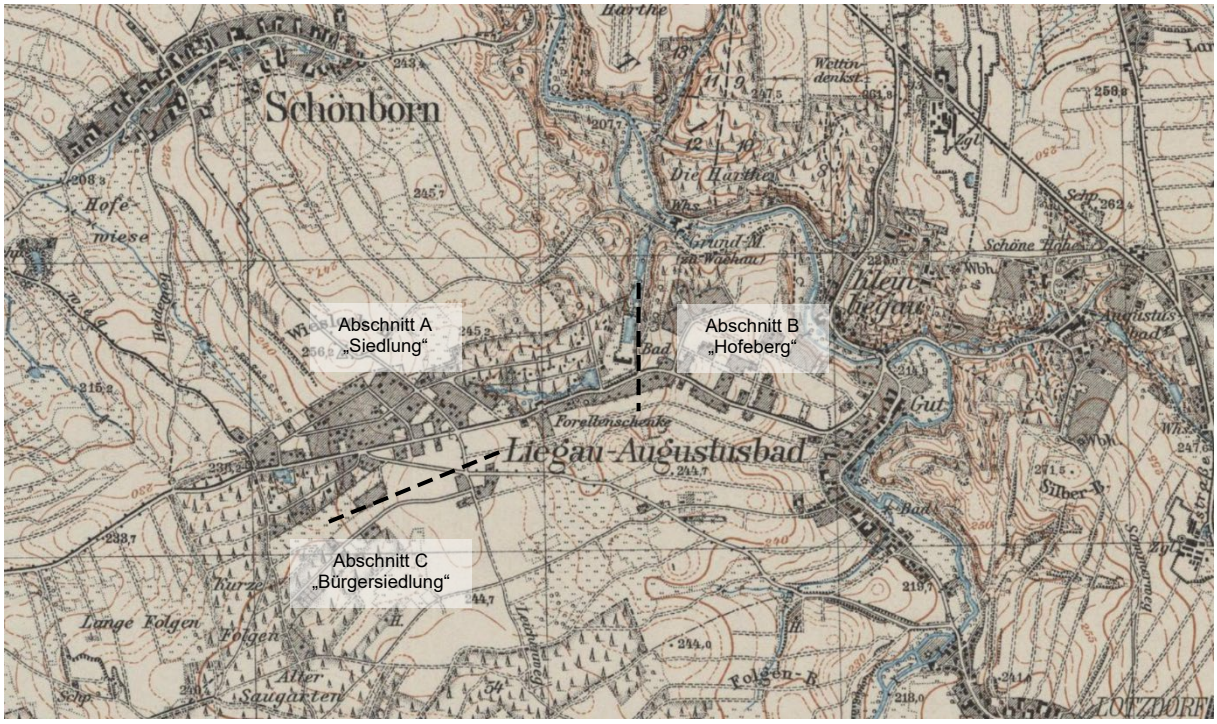

Abb. 5: Liegau-Augustusbad 1936 mit Bauabschnitten A bis C, Topographische Karte (Meßtischblätter) Sachsen (Quelle: Deutsche Fotothek)

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 Pflegeanstalt 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.
- Herrmannbad: 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), Herrmannbad (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 m² und 2000 m²). 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 m²). 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 Silberdiele.

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 Grundstücksparzellen 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.

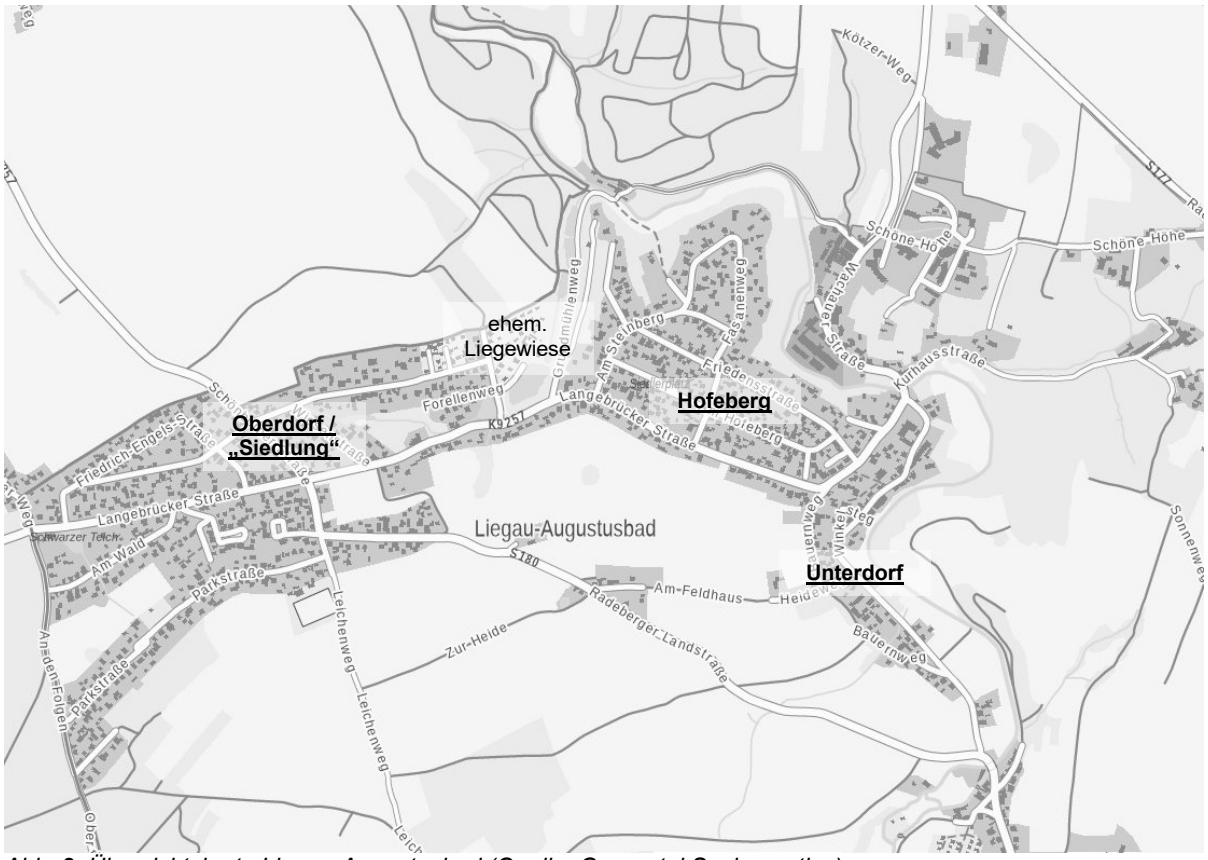

Abb. 8: Übersichtskarte Liegau-Augustusbad (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

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.

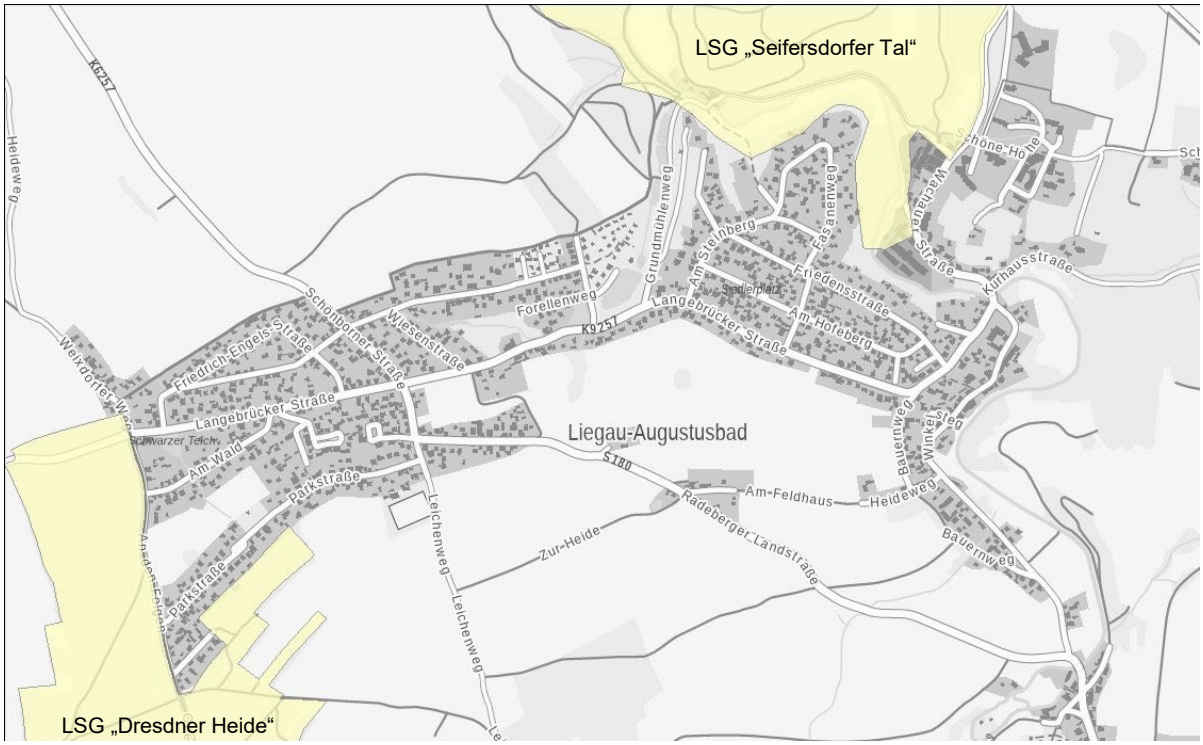

Abb. 9: Landschaftsschutzgebiete „Seifersdorfer Tal“ und „Dresdner Heide“ (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

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.

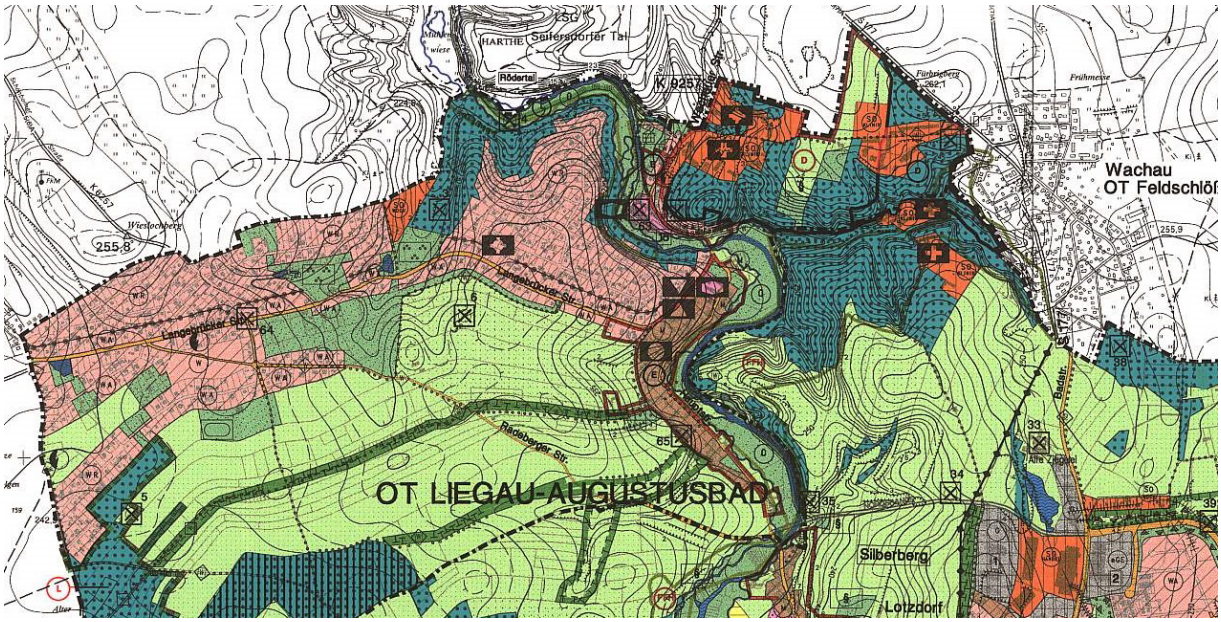

Abb. 14: Auszug Flächennutzungsplan Radeberg

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

3.4 Kommunale Entwicklungskonzepte

<u>Rahmenplan Ortsentwicklung (1991)</u>

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 planerische 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 (sofern diese rechtmäßig errichtet wurden).

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 Bibo 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 ausschließliche 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 Bestandsschutz zu sichern (sofern der Gebäudebestand rechtmäßig errichtet wurde), wurden diese Bereiche in der Planzeichnung als Flächen „Gebäudebestand in Waldfläche“ 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 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Schutzgebiete / Schutzobjekte liegen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches und wurden daher in der Planzeichnung gekennzeichnet:

- festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Großen Röder (HQ 100)
- FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“
- Landschaftsschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“
- Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Heide“
- nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope
- Kulturdenkmale *(s. dazu auch Anlage 1: Auszug aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale für den Ortsteil Liegau-Augustusbad)*

6 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

Hinweise zu Wärmepumpen

Bei Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbaren Anlagen handelt es sich um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG. Diese unterliegen den Betreiberpflichten des § 22 BImSchG, wonach die Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Lärmbelästigungen treten in der Regel dann nicht auf, wenn der Beurteilungspegel der Anlagengeräusche die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festsetzbaren Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Für die umliegende Bebauung wird der Schutzbedarf der jeweiligen Baugebiete angesetzt. Damit der Immissionsrichtwert in Summe sicher eingehalten wird, jedoch unbekannt ist, ob es bereits eine Vorbelastung gibt, bzw. zur Ermöglichung weiterer Anlagen in der Umgebung der Standorte, ist für Einzelvorhaben ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert einzuhalten.

Photovoltaikanlagen

(Licht-) Immissionen gelten im Sinne des BImSchG nach § 3 als schädliche Umwelteinwirkungen, sofern sie „nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Demnach sind geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um Lichtimmissionen zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei der Planung von PV-Anlagen sollte vorsorglich auf reflexionsarme Module geachtet werden und die Möglichkeit geprüft werden, die Module im Bedarfsfall in der Ausrichtung oder Neigung ändern zu können. Auch ein Sichtschutz, z.B. durch Bepflanzung, kann im Bedarfsfall Blendwirkungen reduzieren. Weitere Hinweise finden sich auch im Leitfaden Hinweise zur Messung Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

7 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.

8 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.

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT

Anlage 1: Auszug aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale für den Ortsteil Liegau-Augustusbad (nur Kulturdenkmale innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches)

Straße	Hausnummer	Flur_St	Gemarkung	Kurzcharakteristik
Bergstraße	1	11	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; im traditionalistischen Stil in der Art des Stuttgarter Architekten Paul Schmitthenner, baugeschichtlich von Bedeutung
Grundmühlenweg	1	691	Liegau-Augustusbad	Mühlengebäude mit hinterem Anbau, östliches und nordwestliches Nebengebäude sowie Scheune eines Mühlenanwesens; Mühlengebäude (ehem. Gasthaus), bez. im Schlussstein 1826, östliches Nebengebäude Obergeschoss Fachwerk (ehem. Bäckerei), bez. im Korbbogen 1802, nordwestliches Nebengebäude Obergeschoss Fachwerk, verm. alte Knochenmühle, Holzscheune, baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung
Grundmühlenweg	1 (bei)	690	Liegau-Augustusbad	Straßenbrücke über die Röder; Steinbogenbogenbrücke, baugeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung, als Zuwegung zur »Grundmühle« auch ortsgeschichtlich von Interesse
Kurhausstraße	3	724	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; gründerzeitlicher Bau mit Zierklinkern und Fachwerk, baugeschichtlich von Bedeutung
Kurhausstraße	4	725/1	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; spätklassizistische Gestaltung u.a. mit Sandsteinfigur als Fensterpfeiler, baugeschichtlich von Bedeutung
Kurhausstraße	5	727/1	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; Klinkerbau mit seitlichem Turm, charakteristisches Beispiel der Bäderarchitektur mit historisierender Fassadengestaltung, baugeschichtlich von Bedeutung
Langebrücker Straße	85	237c	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus (ohne rechten Anbau), Nebengebäude und Bruchstein-Stützmauer; in Anlehnung an den Schweizer Stil, baugeschichtlich von Bedeutung
Langebrücker Straße	88	240/6	Liegau-Augustusbad	Gasthaus; errichtet im Schweizer Stil, Fensterrahmung in Zierklinkern, baugeschichtlich von Bedeutung
Langebrücker Straße	156	242a	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus und Garage; Holzhaus, in zeittypischer Fertigteilbauweise mit Fensterläden, baugeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	17	82c	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; Putzbau mit Gurtgesims und Zierklinkern, baugeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	23	76/1; 76/2	Liegau-Augustusbad	Wohnstallhaus und Scheune eines Dreiseithofes; Wohnstallhaus Obergeschoss Fachwerk, Scheune Fachwerk, teils verbrettert, baugeschichtlich und wirtschaftsgeschichtlich von Bedeutung

Anlage 1: Auszug aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale für den Ortsteil Liegau-Augustusbad (nur Kulturdenkmale innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches)

Straße	Hausnummer	Flur_St	Gemarkung	Kurzcharakteristik
Rödertalstraße	29	75	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus eines bäuerlichen Anwesens; Obergeschoss Fachwerk verbrettert, bez. im Schlussstein des Korbbogens, baugeschichtlich und wirtschaftsgeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	34	79a	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; Putzbau mit übergiebeltem flachen Mittelrisalit und Drillingsfenster im Giebel, baugeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	41	61	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; ehem. Gemeindeamt, im Schweizer Stil errichtet, baugeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	43	43	Liegau-Augustusbad	Wohnstallhaus; Obergeschoss Fachwerk, baugeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	46 (neben)	72/2	Liegau-Augustusbad	Buswartehäuschen; massiv, verkehrsgeschichtlich von Bedeutung, wegen des Bäderbetriebs auch ortsgeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	47	34	Liegau-Augustusbad	Wohnstallhaus eines Bauernhofes; Obergeschoss Fachwerk verputzt, baugeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	63	5	Liegau-Augustusbad	Schulgebäude mit vorgelagertem Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges; Schule gründerzeitlicher Putzbau mit übergiebeltem Mittelrisalit, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	63 (vor)	5	Liegau-Augustusbad	Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges; Steinkubus mit Kriegerrelief, mit Einfriedung und zwei Sitzbänken, ortsgeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	65	4/11	Liegau-Augustusbad	Wohnstallhaus; Obergeschoss Fachwerk, beugeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	67	3	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; Obergeschoss Fachwerk, baugeschichtlich von Bedeutung
Rödertalstraße	69	1b	Liegau-Augustusbad	Stützmauer mit eingelassenem Sitznischenportal; Portal zum Keller des ehemaligen Rittergutes, wertvolles Renaissance-Sitznischenportal, baugeschichtlich und handwerklich-künstlerisch von Bedeutung
Rödertalstraße	71	1/1; 1/2	Liegau-Augustusbad	Stützmauer entlang der Rödertalstraße
Ulmenweg	-	240b	Liegau-Augustusbad	Zwei Grabstellen der ehemaligen Rittergutsbesitzer; ortsgeschichtliche Bedeutung
Wachauer Straße	2	254	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; Obergeschoss Fachwerk verputzt, baugeschichtlich von Bedeutung
Wachauer Straße	10	247/5	Liegau-Augustusbad	Villa; gründerzeitlicher Putzbau mit Seitenrisaliten, baugeschichtlich von Bedeutung
Wachauer Straße	30	722	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus; villenartiger Putzbau im späthistoristischen Stil mit Fachwerk im Giebel, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung

Anlage 1: Auszug aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale für den Ortsteil Liegau-Augustusbad (nur Kulturdenkmale innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches)

Straße	Hausnummer	Flur_St	Gemarkung	Kurzcharakteristik
Wachauer Straße	30	722	Liegau-Augustusbad	Scheune; Fachwerk mit Klinkerausfachung, Drempel, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung
Wachauer Straße	30	718	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus mit Saalanbau im Winkel; im späthistoristischen Stil mit Fachwerk im Giebel, Saalanbau sog. Brunnenhaus, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung
Wachauer Straße	30	706	Liegau-Augustusbad	Gartenhaus; Gebäude in Klinker und Sandstein, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung
Wachauer Straße	30	245/7	Liegau-Augustusbad	Wohnhaus und Stützmauer; Bruchsteinsockel, Erdgeschoss Klinkergliederung, Zierfachwerk, Stützmauer an der Kurhausstraße, bez. 1890, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung
Wachauer Straße	30	245/4	Liegau-Augustusbad	Villa und Stützmauer; ohne westlichen Anbau, im Schweizer Stil mit Turm und Zierfachwerk, Stützmauer an der Kurhausstraße, Bruchsteinsockel, darüber Klinkermauer, bez. 1890, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung

Quelle: Datenübergabe des Landratsamtes Bautzen, Untere Denkmalschutzbehörde vom 19.06.2023