

GEMEINDE WACHAU

BEBAUUNGSPLAN

„EPILEPSIEZENTRUM KLEINWACHAU - WERKSTÄTTEN FÜR BEHINDERTE MIT FÖDERBEREICH UND ZENTRALKÜCHE“

ENTWURF i.d.F. vom 28.10.2020

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele der Planung, Städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
2.1	Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen	4
2.2	Nutzungsrestriktionen	5
2.3	Bestehendes Planungsrecht	5
2.4	Übergeordnete Planungen	5
2.5	Flächennutzungsplan	6
2.6	Fachplanungsrecht	6
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
3.1	Verkehrerschließung	6
3.2	Ver- und Entsorgung	7
4	Begründung der planerischen Festsetzungen	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	8
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.5	Verkehrsflächen	9
4.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	9
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5	Flächenbilanz	11
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11

1 Ziele der Planung, Städtebauliches Erfordernis

Das Epilepsiezentrum Kleinwachau - hervorgegangen aus der im Jahr 1889 gegründeten Heil- und Pflegestätte - behandelt und betreut Menschen mit Epilepsie sowie Menschen mit Behinderungen sowohl ambulant als auch stationär. Die Arbeit des gemeinnützigen Unternehmens zeichnet sich durch Fachlichkeit und Engagement aus und ist weit über die Gemeinde- und Landesgrenzen hinaus bekannt und anerkannt.

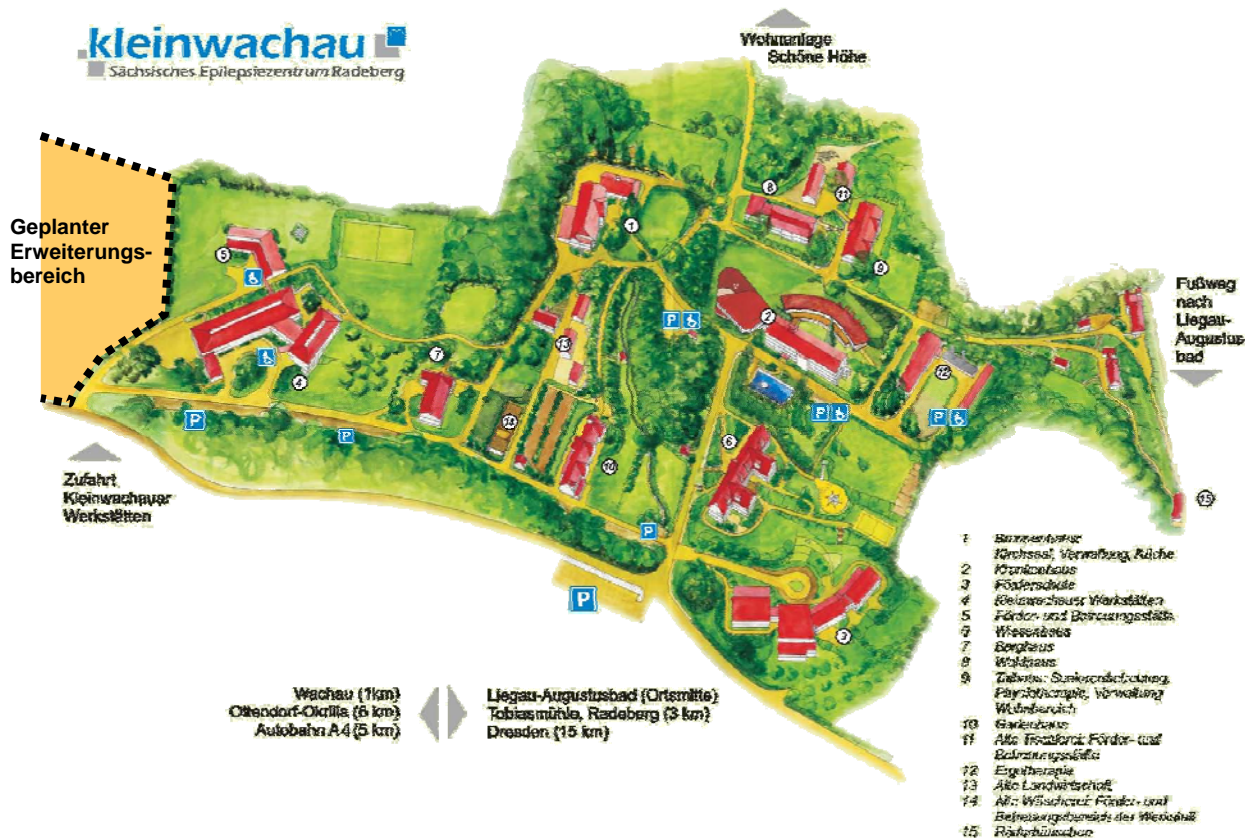


Abb. 1: Übersichtsplan Epilepsiezentrum Kleinwachau

Kleinwachau entwickelte sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem modernen Epilepsiezentrum mit einem Fachkrankenhaus für Neurologie, einem Medizinischen Zentrum für Erwachsene mit Behinderung, einer Epilepsie-Beratungsstelle, Wohnbereichen, einer Förderschule, einem Kindergarten und einer Behindertenwerkstatt. Diese positive Entwicklung führte dazu, dass zahlreiche Bereiche des Sächsischen Epilepsiezentrums an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen.

Der seit 1996 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau einer Werkstatt für Behinderte mit Förderbereich" (s. Abb. 4) schuf die Voraussetzungen für die Realisierung der so genannten Kleinwachauer Werkstätten im Jahr 1999. In diesen sind Werkstätten für Metall, Holz, Keramik sowie Verpackung & Montage (einschl. Werksverkauf) untergebracht sowie das Inklusions-Unternehmen "paso doble", das haushaltsnahe Dienstleistungen anbietet (*Tochterunternehmen des Epilepsiezentrums*). Menschen mit Behinderungen finden hier Ausbildungs- und Arbeitsplätze, was auf dem freien Arbeitsmarkt meist nicht möglich ist.

Mittlerweile haben die Kleinwachauer Werkstätten jedoch ihre Kapazitätsgrenzen erreicht, so dass dringender Erweiterungsbedarf besteht. Es fehlen insbesondere Produktions- und Lagerflächen:

- Den Werkstätten fehlen Räume für die Produktion, so dass schon jetzt Lagerräume dafür genutzt werden müssen. Der Umzug in eine Einheit mit besserer Zugänglichkeit für Beschickungs- und Lagerflächen ist erforderlich.
- Im Förder- und Betreuungsbereich besteht Raumbedarf für eine Gruppe von 15 Personen.
- Der Berufsbildungsbereich mit 20 Teilnehmern ist von seiner Raumgröße her an der Belastungsgrenze angekommen.
- Außerdem fehlen Flächen für Innen- und Außenlager, für Produktion und Industriemontage, für den Werksverkauf sowie für Büros und Sozialräume.

- Dem Inklusionsunternehmen "paso doble" fehlen Räume für Lagerung, Moppwäsche und Fahrzeugpflege sowie Büro-, Besprechungs- und Sozialräume.
- Weiterhin soll eine zentrale Koch- und Spülküche entstehen (für ca. 1.500 Portionen pro Tag), die ebenfalls durch das Inklusionsunternehmen "paso doble" betrieben wird.

Das Epilepsiezentrum Kleinwachau beabsichtigt daher, seinen Campus nach Norden in unmittelbarer Anbindung an das Bestandsgelände der Kleinwachauer Werkstätten zu erweitern, um dort ein Funktionsgebäude für Behindertenwerkstatt, Inklusionsunternehmen und Küche einzuordnen. Um Synergieeffekte zu nutzen, werden gemeinsame Nutzungen angestrebt (z.B. gemeinsam nutzbare Sozialräume).

Der Standort eignet sich in besonderem Maße für die Einordnung der geplanten Nutzungen, da er in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zu den bestehenden Kleinwachauer Werkstätten liegt, so dass die Nutzungen optimal miteinander verknüpft werden können. Außerdem ist der Standort verkehrsgünstig von der S 177 erreichbar, so dass Fahrverkehr im Campusgelände vermieden wird.

Im Areal des Epilepsiezentrum Kleinwachau bestehen derzeit ca. 250 Stellplätze. Große Teile davon sollen perspektivisch ausgelagert werden, um das Campusareal weitestmöglich verkehrsfrei zu gestalten. Dazu (sowie zur Deckung von zusätzlichem Stellplatzbedarf) sollen nördlich der Kleinwachauer Werkstätten Mitarbeiter- und Besucherparkplätze eingeordnet werden.

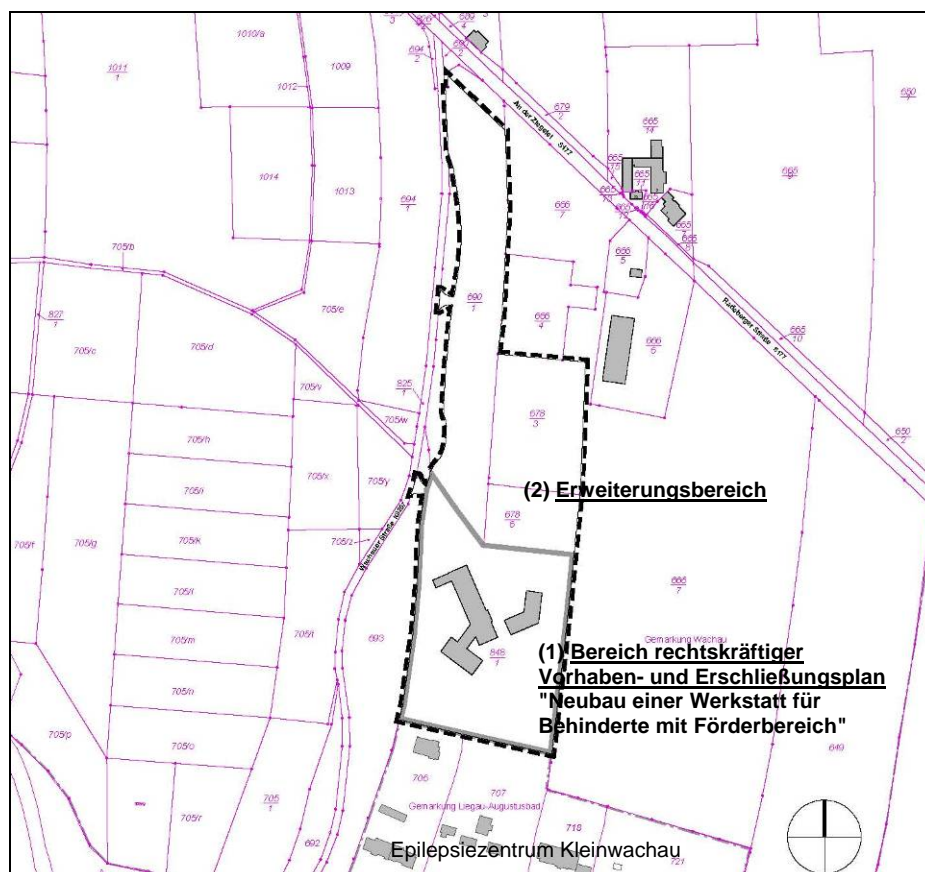


Abb. 2: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss: Geltungsbereich Bebauungsplanung

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Gemeinde Wachau befürwortet das Vorhaben und hat daher am 26.09.2018 den Aufstellungsbeschluss mit folgenden Planungszielen gefasst:

- (1) Bereich rechtskräftiger V&E-Plan: Überarbeitung der planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen im Bereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans "Neubau einer Werkstatt für Behinderte mit Förderbereich", um zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen sowie
- (2) Erweiterungsbereich: Erweiterung des Baugebietes nach Norden, um dem Epilepsiezentrum Kleinwachau dringend notwendige Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen (Einordnung Funktionsgebäude, Mitarbeiter- und Besucherparkplätze, etc.).

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Fördervereins Epilepsiezentrum Kleinwachau e.V., dem Träger der Epilepsiezentrum Kleinwachau gGmbH.

Für die Belange des Umweltschutzes wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebietes von Wachau und grenzt im Süden direkt an den Radeberger Ortsteil Liegau-Augustusbad an.

Das Plangebiet wird umgeben von:

- im Norden: der Radeberger Straße (S177), dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Künstlerische Holzwerkstatt mit Ausstellungsfläche und Begegnungszentrum Schulstraße" und landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten: einem Wohnhaus, der Straßenmeisterei, Gehölzstreifen und landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden: dem Gelände des Epilepsiezenters Kleinwachau sowie
- im Westen: der Wachauer Straße (K9257), Waldflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen) und im südlichen Teil durch die Behindertenwerkstatt mit seinen Freianlagen.

Der für die Einordnung des Funktionsgebäudes vorgesehene Teil des Erweiterungsbereiches fällt von ca. 257,0 m ü HN im Westen auf ca. 252,0 m ü HN im Osten.

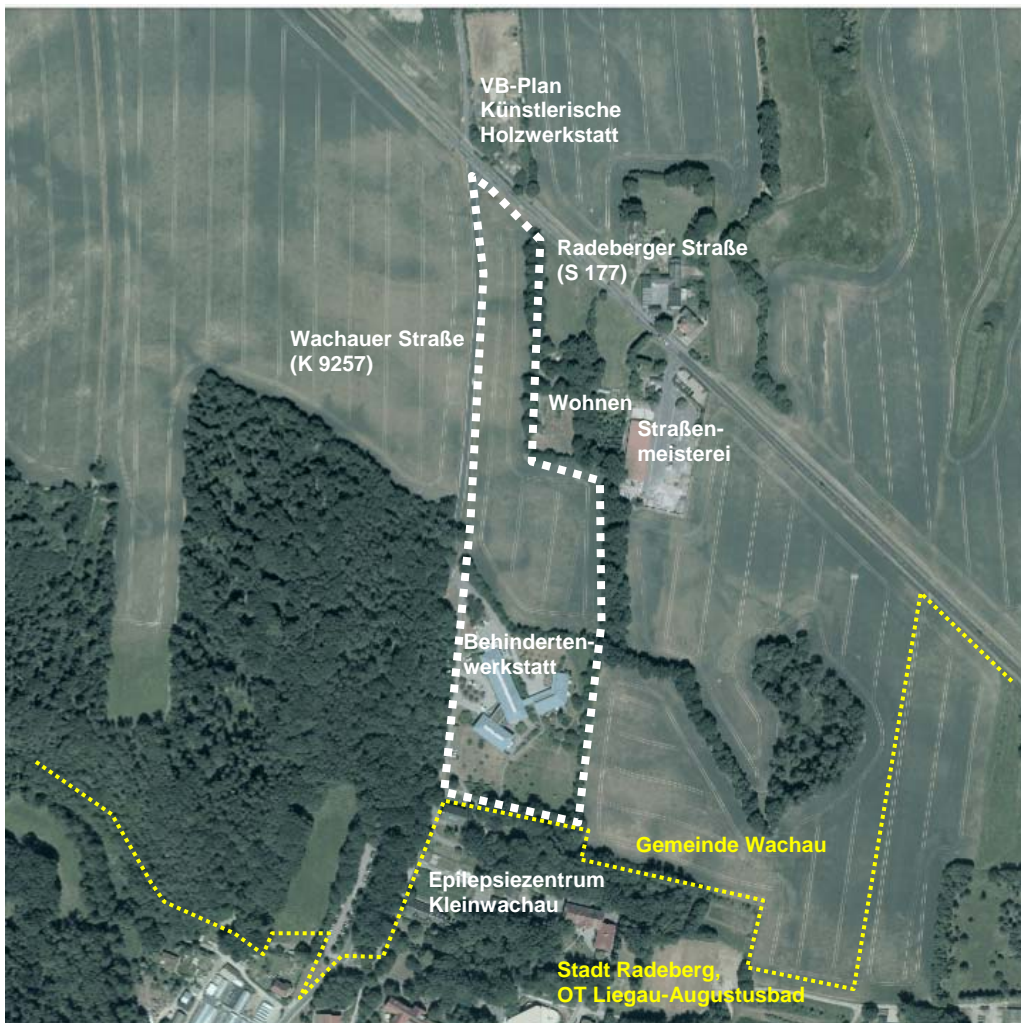


Abb. 3: Luftbild Plangebiet

2.2 Nutzungsrestriktionen

Waldabstand

Westlich des Plangebietes stockt auf den Flurstücken 705y und 705w Wald nach § 2 Abs. 1 BWaldG i. V. m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 m zu Wäldern einhalten.

Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Bekannt ist das unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Restloch einer alten Lehmgrube/Ziegelei. Im östlichen Plangebiet ist daher mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Bereich rechtskräftiger V&E-Plan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau einer Werkstatt für Behinderte mit Förderbereich" (rechtskräftig seit 14.11.1996) bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des südlichen Plangebietes. Dieser wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Epilepsiezentrum Kleinwachau - Werkstätten für Behinderte mit Förderbereich und Zentralküche“ durch diesen vollständig ersetzt.



Abb. 4: Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau einer Werkstatt für Behinderte mit Förderbereich" (1996)

Erweiterungsbereich

Die übrigen Plangebietsteile im Norden befinden sich gegenwärtig planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bauvorhaben sind daher derzeit unzulässig. Voraussetzung für die vorgesehene Standorterweiterung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

2.4 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanerische Vorgaben existieren für das Plangebiet nicht.

2.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wachau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005. Darin ist die überplante Fläche als Sondergebiet Soziale Zwecke (*Be- reich rechtskräftiger V&E-Plan*) sowie als Fläche für Landwirtschaft (*Erweiterungsbereich*) dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit nur teilweise entsprochen. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Wachau. Die Festsetzungen des vorliegenden B-Plans werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

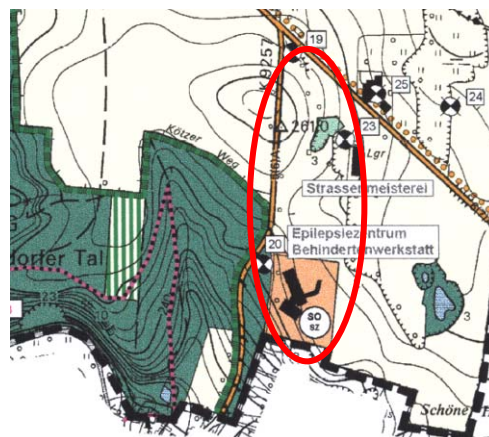


Abb. 5: Auszug FNP Wachau mit Lage Plangebiet

2.6 Fachplanungsrecht

Der Bebauungsplan grenzt im Westen an die Trassenplanung des Straßenbauvorhabens "K 9257 - Anbau eines Radweges mit Querung der S 177 bei Feldschlösschen/ Epilepsiezentrum" des Landkreises Bautzen.

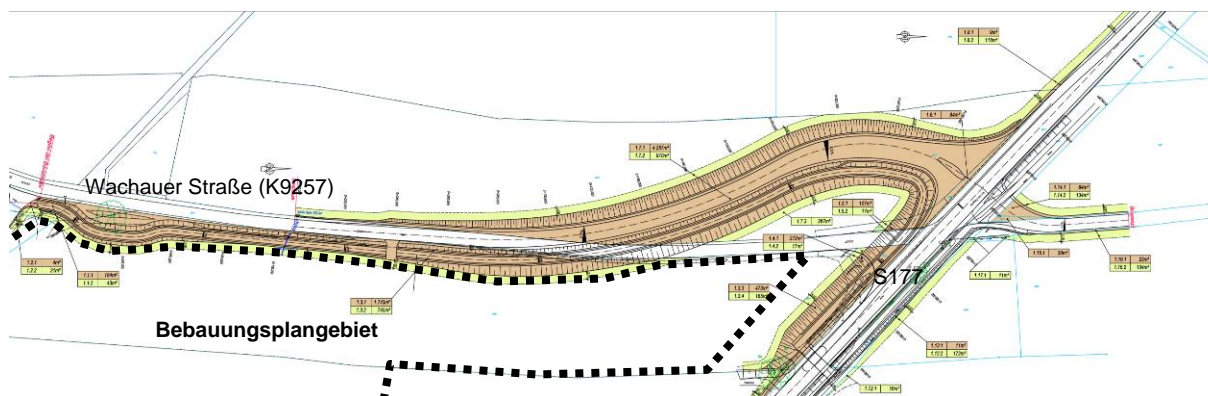


Abb. 6: Straßenbauvorhaben "K 9257 - Anbau eines Radweges mit Querung der S 177 bei Feldschlösschen/ Epilepsiezentrum" (Vorentwurf März 2018)

3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Westen über die bestehende Zufahrt an der Wachauer Straße (K9257) erschlossen. Diese bindet nach Norden an die S177 (Radeberger Straße) und damit an das übergeordnete Straßennetz an.

Zur Verbesserung der Verkehrsflüsse innerhalb des Plangebietes wird an der Wachauer Straße ca. 100 m nördlich der Bestandszufahrt eine zusätzliche Zufahrt eingeordnet.

Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird der Lastzug gem. RAS 06 zugrunde gelegt.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden gemäß § 49 SächsBO auf dem Baugrundstück eingeordnet. Nördlich des geplanten Funktionsgebäudes soll eine Stellplatzanlage für bis zu 300 Mitarbeiter- und Besucherstellplätze eingeordnet werden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort gut vom Epilepsiezentrum Kleinwachau und von der Ortslage Liegau-Augustusbad erreichbar (über die Verkehrsmischfläche der bestehenden Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes).

Ab der Bestandszufahrt an der Wachauer Straße ist die Einordnung eines straßenbegleitenden Radweges geplant (s. Kap. 2.5). Dieser führt nach Norden zum Radweg an der S177.

Anbindung an den ÖPNV besteht über den Bushaltepunkt "Kleinwachau" (Linie 302).

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Erschließungskonzept des Bestandsgeländes der Behindertenwerkstatt (*Bereich rechtskräftiger V&E-Plan*) bleibt unverändert bestehen. Die Erschließung ist gesichert:

Elektroenergie

Das Bestandsgelände ist mit Elektroenergie erschlossen. Die Versorgung des Erweiterungsbereiches mit Elektroenergie ist über die Anbindung an diesen Leitungsbestand vorgesehen.

Gas

Das Bestandsgelände wird über die in der privaten Erschließungsstraße vorhandene Mitteldruckgasleitung mit Gas versorgt. Die Gasversorgung des Erweiterungsbereiches ist über die Anbindung an diese Bestandsleitung möglich.

Trinkwasserversorgung

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Versorgungsunternehmens, der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH, sind im Plangebiet keine öffentlichen Trinkwasseranlagen vorhanden.

Das Bestandsgelände wird über eine private Trinkwasserleitung in der privaten Erschließungsstraße versorgt. Die Trinkwasserversorgung des Erweiterungsbereiches ist über die Anbindung an diese Bestandsleitung vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung im Bestandsgelände erfolgt über Hydranten innerhalb des Plangebietes, die an die Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen sind. Die Löschwasserversorgung des Erweiterungsbereiches ist ebenfalls über Hydranten vorgesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist der Abwasserzweckverband „Obere Röder“ zuständig.

Im Bestandsgelände wird das anfallende Schmutzwasser über den Leitungsbestand in der privaten Erschließungsstraße abgeleitet in Richtung Liegau-Augustusbad. Die Entsorgung des im Erweiterungsbereich anfallenden Schmutzwassers ist über die Anbindung an diese Bestandsleitungen vorgesehen. *Vor Einleitung der Schmutzwässer von Küche und Fahrzeugpflege in die Abwasserbehandlungsanlagen sind passende Abscheideranlagen vorzuschalten (Küche: Fett-, Stärkeabscheider, etc.; Fahrzeugpflege: Leichtflüssigkeits-, Koaleszenzabscheider, etc.).*

Niederschlagswasserentsorgung

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Darüber hinaus wirkt die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern als Wasserspeicher.

Im Bestandsgelände wird das Dachwasser in unterirdischen Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt (*Grauwasser für WC-Anlagen*). *Die im V&E-Plan ursprünglich festgesetzte offene Regenwasserrückhaltung in einem Teich wurde nicht realisiert und ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltung soll weiterhin unterirdisch erfolgen.* Das auf den übrigen Flächen im Bestandsgelände anfallende überschüssige Niederschlagswasser wird über Regenwasserleitungen und offene Gräben in Richtung Liegau-Augustusbad zum Vorfluter "Große Röder" abgeleitet.

Das im Erweiterungsbereich auf den überbauten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert werden, da gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern ist. *Gemäß den Baugrundgutachten zur bereits realisierten Behindertenwerkstatt (s. Anlagen 1 & 2) ist davon auszugehen, dass prinzipiell versickerungsfähige Böden anstehen. Einschränkungen bestehen durch teilweise vorhandene Lößlehmschichten. In diesen Bereichen ist bei der Einordnung von Versickerungsanlagen Bodenaustausch durchzuführen oder die Versickerungsanlage unterirdisch einzuordnen.* Vor der Erschließungsplanung ist ein Versickerungsgutachten zu erstellen. Vor der Errichtung von Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind standortkonkrete Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds zu erbringen.

Sollte das Versickerungsgutachten nachweisen, dass Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich ist, dann ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten in ausreichend dimensionierten Rückhalteanlagen (unterirdisch oder offenes, naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken) und zu verwerten (als

Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert über die Regenwasserleitungen und offenen Gräben in Richtung Liegau-Augustusbad zum Vorfluter "Große Röder" abzuleiten.

4 Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Epilepsiezentrum Kleinwachau - Werkstätten für Behinderte mit Förderbereich und Zentralküche“ umfasst die Flurstücke 848/1 (*Geltungsbereich rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau einer Werkstatt für Behinderte mit Förderbereich"*), 678/3 und 678/6 sowie Teile der Flurstücks 690/1, 693 und 825/1 der Gemarkung Wachau (*Erweiterungsbereich*). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen V&E-Plan bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet für Soziale Zwecke" wird beibehalten und gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO konkretisiert:

Zulässig sind Einrichtungen, die der Arbeit mit Behinderten dienen und im funktionalen Zusammenhang mit dem Epilepsiezentrum Kleinwachau stehen:

- Werkstätten für Behinderte,
- Inklusionsunternehmen für Behinderte,
- Förder- und Betreuungsstätten für Behinderte sowie
- eine Zentralküche.

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen grundsätzlich zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

Darüber hinaus ist in SO2 die Einordnung einer Stellplatzanlage für Mitarbeiter und Besucher des Epilepsiezentrums Kleinwachau zulässig

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die im Bereich des rechtskräftigen V&E-Plans bisher festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten und auch im Erweiterungsbereich festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist für die Realisierung des Vorhabens ausreichend. Durch die niedrige Grundflächenzahl wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Die im Bereich des rechtskräftigen V&E-Plans bisher festgesetzte maximale Geschossflächenzahl von 0,8 wird beibehalten und auch im Erweiterungsbereich festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und die Einfügung der geplanten Bebauung in das umgebende Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die im Bereich des rechtskräftigen V&E-Plans bisher festgesetzte maximale Traufhöhe von 260,5 m ü. NN wird beibehalten und ins aktuelle Höhensystem DHHN2016 überführt.

Im Erweiterungsbereich wird die maximale Traufhöhe höher festgesetzt aufgrund des höheren Geländeneiveaus in diesem Bereich. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 264,5 m DHHN2016 ermöglicht die Einordnung eines Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 8,0 m.

Zahl der Vollgeschosse

Die im rechtskräftigen V&E-Plan bisher festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse entfällt, da durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die städtebaulich relevante Höhenentwicklung der Bebauung bereits ausreichend geregelt wird.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird geändert in die abweichende Bauweise, da die Länge der bestehenden und geplanten Gebäude über 50 m beträgt.

Die maximal zulässige Gebäudelänge wird in SO1 entsprechend der Bestandswerkstatt mit 65 m und in SO2 entsprechend der geplanten Gebäude mit 90 m festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper werden durch Baugrenzen bestimmt.

Im Bereich des rechtskräftigen V&E-Plans werden die Baugrenzen etwas großzügiger als bisher festgesetzt. Dadurch sollen die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert sowie zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand eingeräumt werden.

Nach Norden zum geplanten Erweiterungsbereich wird die im V&E-Plan bisher festgesetzte Baugrenze erweitert und mit der zur Einordnung des geplanten Funktionsgebäudes vorgesehenen Erweiterungsfläche verschmolzen. So entsteht ein großes zusammenhängendes Baufenster, das eine größtmögliche Flexibilität bei der zukünftigen Bebauung ermöglicht.

Zum westlich und südlich des Plangebietes gelegenen Waldbestand wahrt das Baufenster den gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m. *Lediglich in SO1 ragt das (aus dem rechtskräftigen V&E-Plan übernommene) Baufenster im nordwestlichen Bereich der bestehenden Behindertenwerkstatt in den 30 m-Waldabstand hinein.*

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

4.5 Verkehrsflächen

Die bestehende Plangebietszufahrt an der Wachauer Straße (K9257) wird durch eine zweite Zufahrt im Norden ergänzt. *Darüber hinaus sind keine Zufahrten zum Plangebiet von der Wachauer Straße zulässig (um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss der K9257 nicht zu beeinträchtigen).*

Die bestehende Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese soll wie im Bestand weiterhin als Verkehrsmischfläche (ohne separaten Gehweg) genutzt werden. Die Erschließungsstraße sichert die Anbindung des Plangebietes an das südlich gelegene Campusgelände für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger.

Die bereits realisierten Stellplätze westlich der Erschließungsstraße werden gemäß Bestand als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzt.

Die übrigen im Bereich des rechtskräftigen V&E-Plans bisher festgesetzten Zufahrten, Wendeanlagen und Stellplätze werden nicht mehr als Verkehrsfläche festgesetzt, da diese gemäß § 14 BauNVO ohnehin innerhalb des Baugebietes zulässig sind. Die nachgeordnete Gebäude- und Erschließungsplanung soll so nicht unnötig eingeschränkt sowie bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand eingeräumt werden. *Dies ist möglich, da sich das Areal im Eigentum eines Unternehmens befindet.*

Im Zuge des Radwegvorhabens "K 9257 - Anbau eines Radweges mit Querung der S 177 bei Feldschlösschen/ Epilepsiezentrum" ist westlich des Plangebietes entlang der Wachauer Straße die Einordnung eines Radweges vorgesehen. Die aktuelle Trassenplanung wird im B-Plan nachrichtlich dargestellt.

4.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters und auf die optimale Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

Bereich rechtskräftiger V&E-Plan

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen wurden überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

Die bereits realisierten Pflanzgebote von Bäumen, Streuobstwiese und Gehölzstreifen werden zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird die vorhandene wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung des Bestands-geländes gesichert.

Lediglich der bereits realisierte Gehölzstreifen im Norden entfällt aufgrund des geplanten Erweiterungsvorhabens in diesem Bereich. Dieser wird nach Norden verschoben in den Erweiterungsbereich und dort gleichwertig ersetzt.

Die bisherige Darstellung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche entfällt zugunsten einer textlichen Festsetzung, die die dauerhafte Begrünung der nicht überbauten und nicht als Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen genutzten Grundstücksflächen festsetzt.

Erweiterungsbereich

Der nördliche Plangebietsteil, der nicht durch das Sondergebiet in Anspruch genommen wird, wird als private Grünfläche festgesetzt und somit als unbebaute Freifläche gesichert. Der Bereich ist derzeit an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet und wird durch diesen bewirtschaftet. Aufgrund der Hochwertigkeit der Böden in diesem Bereich (Ackerzahl bis 60 Bodenpunkte) soll das Areal auch zukünftig als ackerbauliche Nutzfläche zur Verfügung stehen. Perspektivisch ist die Eigennutzung der Flächen durch das Epilepsiezentrum Kleinwachau als Wirtschaftsgarten angedacht. Daher wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutzgarten festgesetzt.

Die vorhandene Feldhecke im Norden wird zum Erhalt festgesetzt und nach Süden erweitert (M1).

Zum Ausgleich und Ersatz der Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen innerhalb des Bauungsplangeltungsbereiches sowie zur Sicherung der besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird entlang der nördlichen und östlichen Außengrenzen des Baugebietes die Anlage frei wachsender Hecken festgesetzt (M1) in Fortsetzung zu den im Bereich des rechtskräftigen V&E-Plans bereits realisierten Gehölzstreifen. *Dadurch wird die bereits bestehende wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes durch Gehölzstreifen auf Flächen östlich des Plangebietes (Flurstücke 666/4 und 666/7) verbreitert.* Gleichzeitig werden dadurch Gehölzlebensräume geschaffen.

Zusätzlich wird das Baugebiet nach Westen zur Wachauer Straße (K9257) durch die Anpflanzung einer Baumreihe eingegrünt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen V&E-Plans zur Begrünung von Stellplätzen, Fassaden und nicht überbauten Grundstücksflächen werden auch für den Erweiterungsbereich übernommen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Fällung des Gehölzstreifens (im nördlichen SO1) werden Maßnahmen zur Einschränkung der Fällzeiten, zur Baumkontrolle sowie zur Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere und Nisthilfen (nur bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) festgesetzt.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern zielt insbesondere auf die Minimierung des Regenwasserabflusses sowie auf die optimale Einbindung des Gebäude in das umgebende Landschaftsbild. Außerdem beeinflusst die Dachbegrünung das Kleinklima positiv: Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden und es kommt zu einer Bindung von Staub und Luftschadstoffen.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die im rechtskräftigen V&E-Plan bisher ausschließlich zulässigen Dachformen Sattel- und Pultdach werden um das Flachdach ergänzt. Dadurch sollen im Plangebiet zeitgemäße Baustile und –standards zugelassen sowie Dachbegrünung ermöglicht werden.

5 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	43.450 m²
davon:	
Sondergebiet Soziale Zwecke	33.720 m ²
davon: SO1	16.630 m ²
SO2	17.090 m ²
Private Grünfläche	7.670 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	240 m ²
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.820 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	1.000 m ²
Parkplatz	820 m ²

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

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