

# Große Kreisstadt Freital



## **Bebauungsplan „Parkplatz Schloss Burgk“ in Freital-Burgk**

### Begründung



Stand: November 2018



## **Inhaltsverzeichnis**

|    |                                                         |   |
|----|---------------------------------------------------------|---|
| 1. | Veranlassung und Begründung des Planerfordernisses      | 2 |
| 2. | Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen   | 4 |
| 3. | Lage des Plangebietes und Geltungsbereich               | 5 |
| 4. | Städtebauliches Konzept/ Festsetzungen                  | 6 |
| 5. | Erschließung                                            | 8 |
| 6. | Erläuterung zu Grünordnung und grünordnerisches Konzept | 9 |

## **Anlagen**

Schalltechnisches Gutachten, ABD 42591-01/18 vom 29.10.2018

Baugrund- und Deklarationsuntersuchungen, Rabal-Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfungen mbH vom 29.11.2018

## **1. Veranlassung und Begründung des Planerfordernisses**

Die Große Kreisstadt Freital hat im Jahr 1994 den Bebauungsplan „Baugebiet Burgker Straße“ aufgestellt und beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan wurde Baurecht für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen nördlich und südlich der Burgker Straße und entlang der Otto-Dix-Straße geschaffen. Der überwiegende Teil der geplanten Bauflächen ist seitdem realisiert worden.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkplatz Schloss Burgk“ befindliche Areal war im Bebauungsplan von 1994 als Mischbaufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Neben Wohnen sollten am Standort auch Gewerbeflächen entstehen. Dieser Teil ist bisher nicht realisiert.

Obwohl in Freital auf Grund der aktuellen positiven Einwohnerentwicklung durchaus Bedarf zum Neubau von Wohnungen bzw. Gewerbeflächen besteht, ist für die betreffende Fläche aktuell eine andere Entwicklung notwendig.

Der Ausbau von Schloss Burgk mit vielfältigen Angeboten erfordert eine entsprechende begleitende Infrastruktur. Deshalb soll an Stelle von Wohnen und Gewerbe ein Parkplatz errichtet werden.

Die Notwendigkeit zur Errichtung eines Parkplatzes ist aus der Bestandssituation begründet- im Schlossgelände befindet sich ein Parkplatz mit lediglich 36 PKW-Stellplätzen. Stellplätze für Busse sowie gesonderte Mitarbeiterstellplätze sind nicht vorhanden. Zusätzliche Stellplätze können im Gelände des Schlosses nicht geschaffen werden. Der angrenzende öffentliche Straßenraum bietet auf Grund der geringen Querschnitte keine Möglichkeiten zum gefahrlosen Abstellen von PKW. Bei Veranstaltungen werden gegenwärtig dennoch alle sich bietenden Möglichkeiten zum Parken genutzt. Autos versperren das Areal. Eine zügige Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungswagen in den Schlosskomplex ist oft nicht möglich. Die nächstgelegene öffentliche Parkmöglichkeit ist der Parkplatz am Platz des Friedens, dieser ist jedoch fast 1km entfernt und der Weg dorthin ist mit einem erheblichen Höhenunterschied verbunden. Gleichzeitig unterliegt dieser Parkplatz einer Mehrfachnutzung.

Die bisherige Möglichkeit der Benutzung der Parkflächen am ehemaligen REAL entfällt aufgrund der Wiederaufnahme der Nutzung durch das Erlebnisland „Oskarshausen“.

Schloss Burgk mit seinen städtischen Sammlungen hat eine regionale Bedeutung. Die „Städtischen Sammlungen Freital“ gehören zu den größten und bedeutendsten nichtstaatlichen Museumskomplexen im Freistaat Sachsen. Die Vielfalt der dort verwahrten Sammlungen weist in ihrer Bedeutung weit über ein übliches Stadtmuseum hinaus. Mit seiner Kunstsammlung übersteigt es auch die Einordnung als Regionalmuseum und ist mit anderen städtischen Kunstsammlungen, wie in Chemnitz und Glauchau, zu vergleichen. Freital besitzt qualitätsvolle Sammlungen zu den Bereichen Naturkundemuseum, Geschichtsmuseum, Kulturgeschichtsmuseum, technisch-wissenschaftliches Museum und Kunstmuseum. Diese Komplexität macht seine herausgehobene Stellung im Kulturraum deutlich. Neben Museumsausstellungen im herkömmlichen Sinne gibt es Schauanlagen, Freilichtausstellungen und eine zugängliche originale Bergwerksanlage.

Die städtischen Sammlungen konnten im Jahr 2017 insgesamt mehr als 19.000 Besucher begrüßen.

Neben den musealen Aktivitäten gibt es im Schloss noch zahlreiche andere Angebote mit teils erheblichem Besucherverkehr. Dies sind zum Beispiel standesamtliche Trauungen oder abendliche Veranstaltungen im Festsaal des Schlosses. Darüber hinaus sorgen Gastronomie und Veranstaltungssäle für regelmäßigen Besucherverkehr.

Zur Tradition geworden sind Großveranstaltungen im Schlosskomplex, die sehr viele Besucher anziehen. Über mehrere Jahre hat sich jeweils am Osterwochenende das sogenannte Osterspektakel, ein mittelalterliches Markttreiben, zu einem Anziehungspunkt für bis zu jeweils 7.000 Besucher entwickelt. Weiterhin finden im Rahmen des Windbergfestes im Schlossgelände Veranstaltungsteile statt, u.a. das Oldtimertreffen. Im Frühjahr bietet das Schlossareal den Rahmen für den Bergmannstag und am 1. und 2. Adventswochenende für den weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Schlossadvent.

Im Sommer finden im Schlosshof Freilichtkonzerte statt, die jeweils bis zu 700 Besucher haben.

Im Schlossareal wurde in den letzten Jahren mit dem Themenspielplatz „Burgkania“ eine Attraktion geschaffen, die weitere Besucher anzieht.

Die Schlossanlage bietet Entwicklungspotenzial, das in Hinblick auf den ruhenden Verkehr weitere Anforderungen nach sich zieht. Es wird konkret an einem Konzept zur Umnutzung und Sanierung der Scheune im Schlossareal sowie dem

Wiederaufbau des historischen Torhauses gearbeitet. Die Scheune bietet bei einer Umgestaltung zu multifunktional nutzbaren Veranstaltungsräumen Potenzial für bis zu 300 Besucher auf zwei Etagen.

Insgesamt ist die Bekanntheit und Beliebtheit des Schlosses Burgk in den letzten Jahren stetig gewachsen. Die vielfältigen Veranstaltungen und das Bedürfnis der Menschen nach niveauvoller Kultur und Unterhaltung, verbunden mit einer angenehmen Aufenthaltsqualität, spiegelt dies wider.

Die Schaffung adäquater geordneter Parkmöglichkeiten und einer barrierefreien Zugänglichkeit vom Parkplatz zum Schlossareal sind dabei wesentlicher Bestandteil der Gesamtentwicklung des Schlosskomplexes.

## **2. Verfahrensrechtliche/ planungsrechtliche Erläuterungen**

Mit dem Bebauungsplan „Parkplatz Schloss Burgk“ wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baugebiet Burgker Straße“ aus dem Jahr 1994 überplant.

Das Aufstellungsverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz/Osterzgebirge geprüft und bestätigt.

Das bedeutet:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet und die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a, Abs.2, Satz 2).

### 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Burgk und umfasst die Flurstücke T.v. 37/78, T.v. 51/8, 52/7, 52/8, 52/9 und T.v. 52/67 der Gemarkung Großburgk. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Burgker Straße,
- im Westen von einer Freifläche mit dem historischen Förderturm,
- im Norden von Wohnbebauung der Straße Altburgk,
- im Osten von der Wohnbebauung der Straße Am Dathepark.



*Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes*

#### Flächenbilanz:

| Geltungsbereich                            | 9.350 m <sup>2</sup> | 100 %  |
|--------------------------------------------|----------------------|--------|
| Strassenverkehrs- und Fußwegflächen        | 365 m <sup>2</sup>   | 3,9 %  |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 5.425 m <sup>2</sup> | 58,0 % |
| Grünflächen                                | 3.560 m <sup>2</sup> | 38,1 % |

#### **4. Städtebauliches Konzept/ Festsetzungen**

Die planerische Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, einen Parkplatz zu entwickeln, der hauptsächlich für Gäste des Schlosses Burgk zur Verfügung steht.

Der Bedarf resultiert aus den vielfältigen Ausstellungen und Nutzungen im Schlossgelände.

Das Entwurfskonzept für den Parkplatz sieht den Neubau von insgesamt 118 Pkw-Stellplätzen und 6 Bus-Stellplätzen vor. Die Stellplätze für die Busse werden zentral angeordnet und mit einer großzügigen Aufenthaltsfläche einschließlich Bänken versehen. Mit der zentralen Anordnung der Busparkplätze wird der größtmögliche Abstand zu den umliegenden Wohngebäuden erreicht.

Vom Parkplatz aus ist eine Fußwegeverbindung in nordöstlicher Richtung geplant, um einen direkten Zugang zum Schloss Burgk zu schaffen. Die Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches bleibt in ihrer Größe und Funktion sowie mit dem gesamten Gehölzbestand zur Retention von Niederschlagswasser, als Biotopverbund und lokalklimatische Ausgleichsfläche erhalten, der ursprünglichen Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Baugebiet Burgker Straße“ (1994) wird damit inhaltlich im vollen Umfang entsprochen.

Der Parkplatz ist über zwei Aus- bzw. Zufahrten direkt an die Burgker Straße angebunden. Die Fahrgassen auf dem Parkplatz werden bituminös befestigt, die Stellplätze für PKW werden mit versickerungsoffenen Belägen gestaltet.

Im Bereich des Parkplatzes ist der Bau eines eingeschossigen, maximal 60 m<sup>2</sup> großen Sanitärgebäudes zulässig, welches insbesondere für den Busparkplatz von Bedeutung ist.



Anlage). Demnach werden durch die verschiedenen Parkplatz-Frequentierungen die rechtlich verbindlichen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) allorts und zu jeder Zeit eingehalten.

Zur Abgrenzung des Parkplatzes zu den Grundstücken Altburgk wird eine niedrige, etwa 1 m hohe Mauer als Blend- und Sichtschutz zur Abschirmung von Scheinwerferlicht festgesetzt.

## **5. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Parkplatzes erfolgt über zwei neu herzustellende Zufahrten. Der Fußweg zum Schloss Burgk wird am nördlichen Rand der vorhandenen Grünfläche geführt und bindet gegenüber von der Schlosszufahrt an die Straße „Am Dathepark“ an.

Die innere Erschließung des Parkplatzes ist so organisiert, dass die Busse einen separaten Bereich zum Parken und Ein- und Aussteigen haben. Die Stellplatzbereiche für PKW sind separat erschlossen.

Im Bereich für die Busse ist der Bau eines Sanitärgebäudes geplant. Dieses wird mit den erforderlichen Medien (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser) erschlossen. Der Parkplatz selbst wird entsprechend den Anforderungen für eine Ausleuchtung von Parkplätzen beleuchtet, ebenso der Fußweg zum Schloss Burgk.

Die Regenwasserableitung von den Verkehrsflächen erfolgt über ein neu zu errichtendes Kanalnetz, welches an den vorhandenen Regenwasserkanal anbindet. Dieser verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes und quert mittig das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Im Bereich der Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung der ENSO. Eine Schmutzwasserleitung ist im Bestand ebenfalls vorhanden, sie verläuft am Nordrand des Plangebietes. Weitere Medien, die im Plangebiet verlaufen, sind Elt-Leitungen für die öffentliche Beleuchtung (am Nordrand des Plangebietes) und Niederspannungs- und Mittelstromkabel (am Südrand des Plangebietes).

Mit dem Bestand an Medien ist die Ver- und Entsorgung des geplanten Parkplatzes einschließlich des Sanitärgebäudes gesichert. Netzerweiterungen sind nicht erforderlich.

## **6. Erläuterung zu Grünordnung und grünordnerisches Konzept**

### **Lage im Naturraum**

Naturräumlich betrachtet liegt Burgk in einer kleinen Teilfläche des östlichen Erzgebirgsvorlandes im Becken von Freital und Kreischa. Das Östliche Erzgebirgsvorland vermittelt von den Höhen des Osterzgebirges zum tief gelegenen Elbtal im Sinne einer Abdachung. Das generelle Gefälle in nordöstlicher Richtung bewirkt eine Gliederung des Naturraumes in zahlreiche Plateaus und Rückengebiete einerseits sowie in tief eingeschnittene Täler andererseits. Dazu kommen Beckenstrukturen. Der Übergang zur Elbtalweitung ist durch aufgelöste Hänge an den Randlagen von 4 bis 5 km breiten Lössplateaus gekennzeichnet, die durch querende Flüsse gegliedert sind. Das B-Plangebiet befindet sich am Fuße des Windbergs am Rand des Weißeritztales. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer Höhe von 198-210 m ü. NN.

### **Geologie und Boden**

Laut der geologischen Übersichtskarte des LfULG (M 1:400.000) wird der Untergrund des Plangebietes aus dem „Unteren Rotliegendem“ gebildet. Dabei handelt es sich um auffällig rot gefärbte Gesteine, aus denen diese Gesteinseinheit aufgebaut ist. Die Gesteinsarten des Untergrundes werden laut Hydrogeologischer Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG aus einem Gemisch von Schluffstein, Konglomerat, Kalkstein und Kohleflözchen gebildet.

Im Plangebiet ist laut digitaler Bodenkarte (BK 50) als Leitbodenform ein Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt (Lockermaterial) anzutreffen. Für die konkrete Plangebietsfläche konnte im Rahmen der Baugrunduntersuchung jedoch festgestellt werden, dass der natürlich anstehende Lehm ohne Störungen bzw. Belastungen noch vorhanden ist. Radiologische Auffälligkeiten wurden bei der Beprobung nicht ermittelt. Die Böden sind nicht vernässt, die ökologische Feuchte-Stufe ist trocken (3-4) und die pH-Wert-Stufe ist sehr stark sauer (4 - 3). Die Böden

des Geltungsbereiches des B-Planes haben laut den Auswertekarten Bodenschutz (M 1:50.000) eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein geringes Wasserspeichervermögen. Alle Böden im Geltungsbereich besitzen eine geringe Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken. Der größte Teil der Böden des Geltungsbereiches besitzt eine hohe Erodierbarkeit. Die Böden haben keine besondere Standorteigenschaft. Sie haben jedoch eine landschaftsgeschichtliche Bedeutung. Kleine Teilflächen an den Rändern des Geltungsbereiches mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> sind durch Verkehrsflächen versiegelt. Weitere 130 m<sup>2</sup> bestehen aus Wege- und Parkplatzflächen aus einem Schotterbelag oder einem Ökopflaster.

### **Hydrologische Verhältnisse**

Im B-Plangebiet gibt es keine Fließgewässer. Im Südosten gibt es eine Retentionsanlage zur Aufnahme des Wasserabflusses der Dachwässer der angrenzenden Bebauung. Die Anlage ist begrünt und zu Teilen naturnah gestaltet. Sie führt nur temporär Wasser und soll erhalten bleiben. In einer Entfernung von ca. 150 m verläuft im Norden der Bach Burgker Wasser. Der Bach ist ein Gewässer II. Ordnung und mündet ca. 515 m nordwestlich des Plangebietes in Freital Döhlen in die Weißeritz. Die Weißeritz fließt später in den Hauptvorfluter Elbe. Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Das Grundwasser selbst wird im Plangebiet durch einen Kluftgrundwasserleiter in dem vorhandenen Sedimentgestein, das aus einer Mischung von Schluffstein, Konglomerat, Kalkstein und Kohleflözchen gebildet wird, geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten des gesamten Plangebietes wird laut HÜK 200 als ungünstig bewertet.

### **Klimatische Verhältnisse**

Freital-Burgk liegt im Bereich des Übergangs vom Hügelland- bzw. Elbklima zum feucht-kühleren Klima im Vorland des Erzgebirges. Im Östlichen Erzgebirgsvorland herrschen durchschnittliche Jahresniederschläge von 685 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,1°C. Sie steigt mit zunehmender Nähe zum Elbtal (geringere Höhe) an. Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Burgk. Es ist eine Grünlandfläche. Nördlich, südlich und östlich schließen sich gut durchgrünte Siedlungsflächen von Burgk an.

Nordwestlich befinden sich stärker bebaute Gewerbeflächen und das berufliche Schulzentrum „Otto Lilienthal“.

Südlich der Otto-Dix-Straße und der Burgker Straße schließen sich Landwirtschaftsflächen, Kleingärten sowie Waldbereiche an den Hängen des Windbergs an. Nach Norden erstrecken sich nördlich des Baches Burgker Wasser weitere Waldflächen. Alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im B-Plangebiet bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die Waldflächen sind für die Frischluftentstehung von besonderer Bedeutung. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist – wenn sie nicht über belastete Flächen fließt – Frischluft und ist in kritischen Situationen häufig der einzige „Frischluftlieferant“. Der Kaltluftabfluss im Plangebiet erfolgt in nordwestlicher Richtung. In den gut durchgrünten nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereichen in Verbindung mit den Grünlandflächen und den bewaldeten Talhängen südlich des B-Plangebietes gibt es kaum Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft unbedingt notwendig machen. Lediglich die Gewerbeflächen und das Berufsschulzentrum im Nordwesten benötigen aufgrund der größeren Bebauung und Versiegelung eine verstärkte Frischluft- und Kaltluftzufuhr. Diese bleibt jedoch auch nach Bebauung des Geltungsbereiches gewährleistet, da nördlich und nordöstlich angrenzende Wald- und Grünflächen für eine ausreichende Kalt- und Frischluftzufuhr sorgen.

### **Arten- und Biotoppotential**

Das Umfeld des Plangebietes ist von lockerer und gut begrünter Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten schließen sich stärker bebaute und versiegelte Flächen von einem Gewerbestandort und dem Berufsschulstandort an.

Das B-Plangebiet selbst wird vor allem durch eine große zusammenhängende intensiv gepflegte Grünlandfläche geprägt, die im Südwesten bis an die Burgker Straße reicht. Im Südosten schließt sich eine begrünte Retentionsfläche mit einem wertvollen Baum- und Strauchbestand an. Im Osten erstreckt sich an der Straße Altburgk ein Parkplatz. Kleinere versiegelte Randflächen der Burgker Straße und des straßenbegleitenden Gehweges gehören auch zum B-Plangebiet. Der Belag der vorhandenen Straßen- und Wegeflächen setzt sich aus Asphalt und Verbundpflaster zusammen. Im Nordwesten des Plangebietes verläuft ein Schotterweg. Die Parkplatzflächen sind aus Ökopflaster gebaut.

## Artenschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es im B-Plangebiet keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im B-Plangebiet und dessen Umfeld kommen Tierarten als „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (z.B. Gebäude und Grünflächen) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert. Die vorhandenen Lebensräume der „Kulturfolger“ besitzen eine allgemeine Bedeutung. Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten. Ihnen kommt eine höhere Bedeutung zu. Diese Flächen befinden sich im Südosten des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Retentionsflächen mit einem wertvollen Baum- und Strauchbestand. Eine starke Veränderung des Lebensraumes und Intensivierung der Nutzung würde zu einer Verschiebung des Artenspektrums führen. Die Bäume und Sträucher sind durch den B-Plan und seine Umsetzung jedoch nicht betroffen. Sie sind als öffentliche Grünfläche über eine grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt und bleiben als Lebensraum erhalten. Lediglich ein schmaler Grünstreifen dieser Grünflächen soll zukünftig als Fußweg ausgebaut werden. Die anderen Flächen innerhalb des B-Planes sind zum größten Teil als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten von geringer Bedeutung. Deshalb können im Ergebnis der örtlichen Begehungen mit überschlägiger Prüfung der Artenschutzbelange erhebliche Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten sowie der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## **Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet schließt südlich an das Schloss Burgk an. Das Schloss bildete zusammen mit dem Rittergut im 19. Jahrhundert die Residenz des Freiherrn Carl Friedrich August Dathe von Burgk und war zugleich administrativer Mittelpunkt des 1819 gegründeten Freiherrlich von Burgker Steinkohlen- und Eisenhüttenwerkes. Seit 1946 befindet sich an dem Ort das seit 1923 bestehende Freitaler Museum - die Städtischen Sammlungen Freital. Das Schloss mit seinen Anlagen und den umgebenden Grünflächen hat einen hohen Wert für die Erholung und das

Landschaftsbild. Im Schloss gibt es die Möglichkeit verschiedene viele Anlässe, wie z.B. Hochzeiten, Familienfeiern, Firmenjubiläen und Vereinsfeste in einen besonderen Rahmen zu feiern. Es finden regelmäßig Tagungen, Kongresse, Konzerte, Ausstellungen und anderes mehr statt. Es gibt dort das Schlosscafé Buddenhagen und einen Spielplatz. Südlich des Geltungsbereiches liegt der 350 m hohe landschaftsbildprägende Windberg mit dem König-Albert-Denkmal. Dies ist ebenfalls ein beliebter Ausflugsort. Von hier oben hat man einen bedeutenden Blick über die Stadt Freital. Der größte Teil des Plangebietes selbst hat als Grünfläche mit dem Blick in Richtung des Tales der Weißeritz einen mittleren Wert für das Landschaftsbild. Landschaftsbildprägend ist ein ehemaliger Bergbauförderturm nordöstlich des Plangebietes. Wertvoll für das Landschaftsbild im Geltungsbereich sind die Gehölzstrukturen der Retentionsfläche. Negativ ist ein großer Strommast zu werten. Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung eine nachrangige Bedeutung.

### **Geschützte Biotop und Schutzgebiete**

Im Bereich des B-Plangebietes gibt es keine geschützten Biotop. Nördlich des Geltungsbereiches liegt nördlich der Straße Altbürgk in einer Entfernung von ca. 8 m eine Streuobstwiese. Dieser Biotop ist als Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung dem § 21 SächsNatSchG geschützt und mit der Biotopnummer 4948U1590 im Biotopverzeichnis eingetragen. Auf der Wiese gibt es jedoch nur noch wenige Obstbäume. Eine Betroffenheit dieses Biotopes durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Im näheren Umfeld des Plangebietes erstreckt sich südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 290 m das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Windberg“ mit der Schutzgebietsnummer d 39. In dem gleichen Abstand liegt das Naturschutzgebietes (NSG) Windberg, das zugleich eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ (EU-Nr.: 4947-301) ist. Das nächste europäische Vogelschutzgebiet mit der Bezeichnung „Weißeritztäler“ (EU-Nr.: 5047-451) hat einen Abstand von ca. 3,3 km und liegt südwestlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des LSG, des NSG und der beiden Natura-2000- Schutzgebiete durch das B-Plangebiet kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie aufgrund der vorhandenen Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

## **Umweltplanerische Bewertung und grünordnerische Maßnahmen**

### **Zu erwartende Auswirkungen des Bauvorhabens auf naturräumliche Potentiale**

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sind aufgrund der geringen Versiegelung im Bestand und der geplanten Bebauung von Grünflächen zum Teil negative Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die sich jedoch relativieren mit Blick auf das vorhandene Baurecht aus dem Bebauungsplan von 1994.

#### Fläche:

Es findet eine Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung bzw. Teilversiegelung von ca. 5.425 m<sup>2</sup> unbebauter Grünflächen im Siedlungsraum statt, für die jedoch bereits Baurecht besteht. Der Grad der Überbauung mit dem Parkplatz ist nicht höher als nach dem aktuellen Baurecht für die Wohn- und Mischgebietsflächen möglich wäre. Hinzu kommt, dass die Verkehrsflächen nur zweidimensional wirken, die dritte Dimension wird nicht ausgefüllt, da mit Ausnahme einer kleinen Sanitäranlage keine Gebäude errichtet werden können.

Den rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit dem Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes in Teilen entsprochen. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen und Straßen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Durch die unmittelbare Nähe des Parkplatzes zum Schloss werden neue kurze Verbindungswege geschaffen. Ein größerer Flächenverbrauch als Folge des Baus längerer Zufahrtsstraßen zu weiter entfernt gelegenen Flächen wird vermieden. Es wird eine Fläche bebaut, die zum Teil anthropogen vorgeprägt ist. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bebauungsplanung werden ausgeschöpft. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der Bauplanung und – ausführung zu berücksichtigen.

### Arten- und Biotoppotential:

Die am südöstlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Grünflächen mit ihrem Baum- und Strauchbestand bleiben erhalten und werden über die grünordnerischen Festsetzungen als öffentliche Grünfläche gesichert und durch ergänzende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in ihrer vielfältigen Funktion gestärkt. Im Rahmen der Bauphase sind die gehölzbestandenen Flächen durch Bautätigkeit potenziell gefährdet, mit geeigneten Schutzmaßnahmen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Es kommt mit der Umsetzung vor allem zu einem Verlust von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen mit einem nachrangigen Wert für das Arten- und Biotoppotential.

### Boden und Wasserpotenzial:

Hauptindikation für die Qualität des Bodens ist das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck Jahrhunderte andauernder Nutzung. Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und dem Verlauf mehrerer Versorgungsleitungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass das Bodengefüge in großen Teilen bereits tiefgründig und nachhaltig verändert wurde und dem natürlichen Zustand nicht mehr entspricht. Deshalb sind für diese Flächen nur bedingt erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten, die sich vor allem aus der Neuversiegelung ergeben. Die Veränderung der Bodenverhältnisse durch Bodenaushub und Modellierung sind gegenüber dem anthropogenen vorbelasteten Ausgangszustand unerheblich.

Mit der Festsetzung der Flächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche für 118 PKW-Stellplätze und 6 Stellplätze für Busse sowie Fußwegflächen sollen maximal ca. 5.425 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt bzw. teilversiegelt werden einschließlich der Errichtung eines eingeschossigen Sanitärgebäudes. Um geplante Straßen-, Wege- und Parkplatzflächen realisieren zu können, sind auf Teilflächen größere Erdbewegungen notwendig. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen sollen innerhalb der Verkehrsflächen Pkw- und Busstellplätze in sickerfähiger Bauweise (z.B. Rasensteine, Natursteinpflaster mit versickerungsoffenen Fugen) angelegt werden. Infolge der Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens), die

jedoch auf Grund der bindigen Böden ohnehin eingeschränkt ist. Darüber hinaus muss in der Bauphase mit stärkerer Gefährdung durch Schadstoffeinträge gerechnet werden. Es ist deshalb auszuschließen, dass in der Bau- und Betriebsphase wassergefährdende Stoffe in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen können.

#### Klimapotenzial:

Das Klimapotenzial (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen - wie starke Aufheizung - ausgleichend zu wirken) und Luftqualität werden durch die geplante Baumaßnahme nicht wesentlich beeinflusst. Mit der geplanten Anpflanzung von Großgrün (Bäumen) innerhalb des B-Plangebietes wird die Aufheizung durch die Beschattungswirkung verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit erhöht. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes.

#### Erholungspotenzial / Landschaftsbild

Mit dem geplanten Parkplatz werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher eine nachrangige Bedeutung für eine Erholungsnutzung hatten. Bedingt durch die Landschaftssituation ist die landschaftliche Einbindung des Plangebietes von großer Bedeutung. Deshalb wurden mehrere Baumpflanzungen festgesetzt und es sollen die Abstandsflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen gestaltet werden. Der Parkplatz hat für das Erholungspotenzial indirekt eine positive Auswirkung, weil er für die Erschließung des Schlosses Burgk geplant wird und die Attraktivität des Schloss erhöhen wird.

#### **Grünordnerische Maßnahmen**

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, vorhandene hochwertige Bereiche zu erhalten und die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

Die gehölzgeprägten Grünflächen am östlichen Rand werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und damit erhalten. Mit dieser Festsetzung wird auch der ursprünglichen Intention des Bebauungsplanes „Baugebiet Burgker Straße“ (1994) entsprochen. Um die innere Durchgrünung des Gebietes zu sichern, sind zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt, dabei wird ein Zusammenhang zur Anzahl der Stellplätze hergestellt, für 8 Stellplätze ist ein

hochstämmiger Baum zu pflanzen. Diese Maßnahmen dienen, neben Gestaltungseffekten, der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und des Landschaftsbildes.

Zur Aufwertung und Stärkung des Biotopverbundes in nord-südlicher Richtung werden auf einer Teilfläche von 1.800 m<sup>2</sup> des Flurstückes 1/2 der Gemarkung Großburgk in der vorhandenen Wiesenfläche der geschützten Streuobstwiese mit der Biotopnummer 4948U1590 an Stelle abgängiger Bäume neue Obstbäume gepflanzt. Für die Pflanzung sind hochstämmige Bäume zu verwenden. Die Größe der Fläche lässt eine Anpflanzung von 20-25 Bäumen zu.