

# **STADT HERRNHUT**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau Kita Herrnhuter Diakonie / Neubau Komensky-Junior“ für das Gebiet zwischen Weg am Altenheim, Wauergasse und Uttendörferweg**

PLANFASSUNG VORENTWURF 12.08.2022

### **VORENTWURF**

### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 12.08.2022

Katrin Müldener Freie Architektin und Stadtplanerin  
Damaschkestraße 12, 02763 Zittau Tel: 03583/510743 Fax:03583/510742

## Präambel

Die Stadt Herrnhut plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich zwischen „Weg am Altenheim“, „Wauergasse“ und „Uttendorferweg“ für die Flurstücke T.v.226/13, 226/15, 226/17, 226/18, 227/1 und 227/2 Gemarkung Herrnhut.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat mit Datum vom 06.05.2021 gefasst.

Die Stadt Herrnhut verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan, deshalb wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um die Umsetzung von zwei konkreten Bauvorhaben handelt, erstellt die Stadt Herrnhut keine Angebotsplanung, sondern einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll zwei Vorhaben- und Erschließungspläne umfassen. Zum einen den Ersatzneubau einer Kindertagesstätte der Herrnhuter Diakonie und zum anderen den Neubau des Komenský Junior – einer Kinder- und Jugendunterkunft der Herrnhuter Brüder Unität. Ein weiteres Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung und Aufwertung des vorhandenen Biotops (Streuobstwiese) im Zusammenhang mit einer Nutzung für die Kita und einer Erweiterung Richtung Uttendorferweg.

Beide Vorhabenträger werden die Vorhaben auf Grundlage eines Erschließungsdurchführungsvertrages zu eigenen Lasten und Kosten umsetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt neben den beiden Vorhaben noch Entwicklungsflächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ein, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Vorhaben stehen.

Durch die Denkmalbehörde wurde die Ansicht des in den 1990-er Jahren errichteten Altenpflegeheims aus Richtung Rennersdorf als „städtebaulicher Missstand“ bewertet. Mit dem Neubau der Kita soll dieser Missstand durch die Errichtung eines an die ländliche Umgebung angepassten Baukörper, der das Altenpflegeheim in der Sichtachse verdeckt, behoben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen bildet eine Grünordnungsplanung mit Ausgleichsbilanzierung. Neben der Erfassung und Kartierung des Grünbestandes wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan angemessen berücksichtigen zu können.

## Inhalt

<b>INHALT</b>	<b>3</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS</b>	<b>5</b>
1.1 Handlungsbedarf	5
1.2 Vorhabenträger und Vorhabenbeschreibung	7
1.2.1 Neubau Kindertagesstätte Herrnhuter Diakonie	7
1.2.2 Neubau Komenský Junior	8
1.3 Städtebauliche Einordnung	9
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>10</b>
2.1 Lage des Plangebietes	10
2.2 Geltungsbereich	11
2.3 Eigentumsverhältnisse	11
2.4 Übergeordnete Planungen	12
2.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen	12
2.4.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien	12
2.4.3 Flächennutzungsplan	12
2.4.4 Angrenzende Bebauungspläne	13
2.4.5 Sonstige Planungen	14
2.5 Städtebauliche Struktur der räumlichen Umgebung	14
2.6 Natur und Umwelt	15
2.6.1 Naturraum und Topografie	15
2.6.2 Geologie und Boden	15
2.6.3 Wasserhaushalt	15
2.6.4 Klima	15
2.6.5 Flora und Fauna / Schutzgebiete	16
2.7 Bauliche Nutzung	17
2.7.1 Geschichtliche Entwicklung	17
2.7.2 Vorhandene Bauliche Anlagen	18
2.8 Erschließung	20
2.8.1 Verkehrserschließung	20
2.8.2 Ver- und Entsorgung	20
2.9 Untersuchungsrelevante Umweltbelange	20
2.10 Altlasten	20
<b>3. PLANUNGSZIELE</b>	<b>21</b>
3.1 Ziel der Gebietsentwicklung	21
3.1.1 Geplante Flächennutzungen	21
<b>4. PLANUNGSINHALT /FESTSETZUNGEN</b>	<b>23</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	23
4.1.1 Vorhaben 1 – Neubau Kita Herrnhuter Diakonie	23
4.1.2 Vorhaben 2 – Neubau KOMENSKÝ Junior	23
4.1.3 Fläche für Gemeinbedarf	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
4.2.1 Grundflächenzahlen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
4.3 Erschließung	24
4.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen	24
4.3.2 Ver- und Entsorgung	24
4.4 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen	25
4.4.1 Grünflächen	25
4.4.2 Boden und Wasser	25
4.4.3 Kompensationsmaßnahmen	25
4.5 Leitungsrechte	25
4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	25
4.7 Umweltprüfung	25

4.8	Artenschutz	25
<b>5.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLVERZEICHNIS</b>	<b>29</b>

## 1. Planungsanlass

### 1.1 Handlungsbedarf

Die Vorhabenträger Stiftung Herrnhuter Diakonie und Evangelischen Brüder-Unität Herrnhut planen beide in unmittelbarer Nachbarschaft ihrer bestehenden Nutzungen eine Erweiterung. Die Stiftung Herrnhuter Diakonie plant die Errichtung einer Kindertagesstätte als Ersatzneubau für den derzeitigen Standort an der Zittauer Straße, die Evangelischen Brüder-Unität plant mit dem Neubau Komenský Junior als Kinder- und Jugendunterkunft die Erweiterung ihres Komenský Gäste- und Tagungshauses.

Die dafür vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Außenbereich, unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum Herrnhut, zwischen Weg am Altenheim, Wauergasse und Uttendorferweg.

Für die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die Stadt Herrnhut nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, soll der Bebauungsplan für die beiden Vorhaben als vorzeitiger B-Plan gemäß § 8 BauGB erstellt werden.

Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes begründet sich zum einen in dem dringenden Erfordernis der Errichtung eines Kita- Ersatzneubaus der Stiftung Herrnhuter Diakonie in unmittelbarer Nähe zum Altenheim entsprechend dem geplanten Betreuungskonzept. Das Vorhaben liegt als notwendige soziale Infrastrukturmaßnahme im dringenden öffentlichen Interesse. Die Stadt Herrnhut hat alternative Standorte geprüft jedoch als weniger geeignet bewertet. Dazu gehören Flächen an der unteren Dürninger Straße, hier wäre die benötigte Größe des Grundstücks vorhanden, jedoch ist die Lage im Ort für ein Objekt mit Kindergartennutzung ungeeignet. Zudem befinden sich auf dem Grundstück derzeit mehrere Garagenanlagen mit unterschiedlichen Eigentümern, was den Flächenzugriff einschränkt. Der Siedlungsbereich der Stadt Herrnhut ist von einigen nicht erschlossenen Gebieten umgeben, auf denen eine Erweiterung möglich wäre, aber sich aus städtebaulicher Sicht keine geeignete Fläche für einen Kindergarten darstellt (z.B. Richtung Strahwalde Gewerbegebiet). Auch innerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne sind keine geeigneten Ansiedlungsflächen vorhanden.

Zum anderen ist die Erweiterung der Beherbergungsangebotes der Evangelischen Brüder Unität speziell für Kinder- und Jugendliche notwendig, um das Konzept des Komenský Gäste- und Tagungshauses an die zeitgemäßen Erfordernisse anzupassen und zukunftsfähig zu machen. Auch hier spielt die Auswahl des Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Gäste- und Tagungshaus eine maßgebliche Rolle, um in einer wirtschaftlichen Betreibung der Einrichtungen nachhaltige Synergieeffekte zu erzielen. Außerdem ist der Flächenzugriff noch eines der Hauptargumente für die Umsetzung der geplanten Vorhaben an dem Standort.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt das Ziel der Schaffung von Planungsrecht für ein in einem Vorhaben- und Erschließungsplan fixiertes Vorhaben die Beschränkung auf die für das Vorhaben und seine Erschließung benötigten Flächen. Da die beiden Vorhaben in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen, soll ein gemeinsamer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Um eine Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene für den zu überplanenden Siedlungsbereich sicherzustellen, werden auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB einzelne ergänzende Flächen in den im städtebaulichen Zusammenhang in die Planung einbezogen.

Die Stadt Herrnhut hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses bestätigt, dass die geplanten Vorhaben den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Kommune nicht entgegenstehen und mit den beiden Vorhaben unter anderem auch die Bewerbung um den Titel „UNESCO Welterbe“ unterstützt werden kann.



Abb: 1 Geltungsbereich Übersicht, RAPIS 07/2022/ <https://rapis.sachsen.de>

## 1.2 Vorhabenträger und Vorhabenbeschreibung

### 1.2.1 Neubau Kindertagesstätte Herrnhuter Diakonie<sup>1</sup>

Die Herrnhuter Diakonie ist eine gemeinnützige Stiftung der Evangelischen Brüder-Unität (Herrnhuter Brüdergemeine). Unter dem Motto „Gemeinschaft leben!“ betreibt die Stiftung Einrichtungen und Dienste in den Bereichen Altenhilfe, Bildung, Eingliederungshilfe, Kinder- und Jugendhilfe sowie Hospiz- und Palliativarbeit in Herrnhut und Zittau, Bautzen-Kleinwelka, Bischofswerda, Hohburg und Wurzen sowie in Gnadau bei Magdeburg.

Herrnhut ist ein traditionsreicher und gleichzeitig innovativer Bildungsstandort mit erheblicher Ausstrahlung in der Lausitz. Dazu tragen wesentlich die Evangelischen Zinzendorfschulen (Gymnasium und Oberschule) sowie die Johann-Amos-Comenius-Schule (Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung) und der Integrative Kindergarten Senfkorn bei, die konzeptionell und didaktisch eng verbunden und mit den zivilgesellschaftlichen Akteuren der Region nachhaltig vernetzt sind. Weiterhin tragen dazu die städtischen Grundschulen, die Musikschule Dreiländereck sowie weitere Bildungsträger bei.

Der Integrative Kindergarten Senfkorn befindet sich derzeit in unzureichenden Räumlichkeiten im EG des Gebäudes an der Zittauer Straße gemeinsam mit einer Wohnstätte für Menschen mit Einschränkungen in den weiteren Etagen des Objektes.

Die Stiftung Herrnhuter Diakonie plant auf Teilen der Flurstücke 226/15, 226/17 und 226/18 den Neubau eines Integrativen Kindergartens für 70 Kinder in einer ökologischen und innovativen Bauweise und einer deutlichen Ausweitung des inhaltlichen und zeitlichen Angebotes. Durch das erweiterte Öffnungskonzept soll außerdem das Betreuungsangebot für Kinder von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Schichtdienst bei den regionalen Unternehmen verbessert werden.

Als Alleinstellungsmerkmal dient darüber hinaus das Angebot eines christlichen Kindergartens, der aufgrund der Situation Herrnhuts als Zentrum verschiedener christlicher Angebote (Ev. Brüdergemeine, Ev. Brüderunität, Christliches Zentrum Herrnhut, Evangelische und Katholische Kirchengemeinden in Herrnhut und seinen Teilorten) eine hohe Platznachfrage verzeichnet. Bereits jetzt sind die Plätze bis zum Jahr 2024 vergeben. Eine Ausweitung des Angebotes auf Hort- und Krippenplätze ist ebenfalls notwendig.

Mit dem Vorhaben Kita-Neubau werden die Kita-Plätze des bisherigen Standortes Zittauer Straße 30 in Herrnhut ersetzt, da das Gebäude nicht mehr den baulichen und technischen Anforderungen entspricht. Im räumlichen Zusammenhang mit dem Altenpflegeheim „Anna-Nitschmann-Haus“ soll ein Gesamtnutzungskonzept im Rahmen des Projektes „Campus Stiftung Herrnhuter Diakonie“ umgesetzt werden.

90% der jetzigen Kindergartenkinder kommen aus Herrnhut und seinen Teilorten. Die Altersstruktur zeigt deutlich, dass der Bedarf an Hortplätzen mit einem Anteil von 70% in den nächsten zwei bis drei Jahren deutlich steigen wird und der Anteil der Krippenkinder ausgeweitet werden kann, wenn die Öffnungszeiten und Betreuungskonzepte angepasst werden. Hieraus ist ab dem Jahr 2024 ein zusätzlicher Bedarf klar zu erkennen, der von der Stadt Herrnhut bestätigt wird.

In einem folgenden Bauabschnitt ist die Errichtung eines neuen Wohngebäudes für Menschen mit einer geistigen Einschränkung und mit erhöhtem Pflegebedarf für ca. 20 Bewohnerinnen und Bewohner angrenzend an das Altenpflegeheim geplant. Dieser Bereich wird als Entwicklungsfläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan festgesetzt, eine unmittelbare Umsetzung des Vorhabens ist derzeit noch nicht möglich. Die Errichtung eines

---

<sup>1</sup> Zuarbeit des Vorhabenträgers Stiftung Herrnhuter Diakonie 2022

weiteren auf diese besonderen pflegerischen Bedürfnisse abgestellten Gebäudes, das zusätzlich den Anforderungen als selbständiges Wohnangebot mit notwendigen pflegerischen Komponenten anstatt einer Wohngruppe entgegenkommt, stellt ein für die Region neues Angebot für diese Zielgruppe dar. Durch die Ansiedlung des Gebäudes in unmittelbarer Nähe des Altenpflegeheimes „Anna-Nitschmann-Haus“ und des Kindergartens können erhebliche Synergien im Bereich Pflegepersonal, Energie- und Heizungstechnik, Versorgung und Entsorgung gehoben werden. Die Lage des neuen Gebäudes in unmittelbarer Naturnähe verbessert darüber hinaus die Lebensqualität für die behinderten Menschen. Auch hier handelt es sich um ein neues Angebot innerhalb der Stiftung, das zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze führen wird. Die Integration des Gebäudes in den neu entstehenden Campus der Stiftung ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine aktive Teilhabe im Alltag.

### 1.2.2 Neubau Komenský Junior<sup>2</sup>

Die Evangelische Brüder-Unität betreibt eine ambitionierte Arbeit mit Kindern und Jugendlichen. Sie ist Trägerin mehrerer Schulen und veranstaltet Ferienfreizeiten für diese Zielgruppen. Darüber hinaus besteht ein wachsender Bedarf von Schulklassen und Freizeitgruppen anderer Kirchen und Träger, die Herrnhut und die Evangelische Brüder-Unität kennenlernen möchten.

Das KOMENSKY Gäste- und Tagungshaus verzeichnet in den letzten Jahren (pandemiebedingte Ausnahme 2020/21) eine Zunahme an Anfragen im Segment der Arbeit mit Kindern und Jugendlichen. Die Anfragen kommen von Schulen, Kirchgemeinden, Vereinen sowie Kinder- und Jugendorganisationen. Den größeren Teil dieser Anfragen muss das KOMENSKY aufgrund fehlender Kapazitäten jedoch ablehnen. Die wachsende Nachfrage und das gestiegene Interesse an Herrnhut gründet sich meist auf die für Kinder- und Jugendangebote ideale Verbindung von Unterkunft und Programmangeboten.

Für die Evangelische Brüder-Unität ist es essentiell, an ihrem Ursprungsort die Möglichkeiten für die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen zu verbessern, da hier in besonderer Weise authentisch die Werte und Glaubensüberzeugungen der Evangelischen Brüder-Unität vermittelt werden können. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB sind die Belange der öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften, zu den die Evangelische Brüder-Unität gehört, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen. Kirchliche Freizeitarbeit mit Kindern und Jugendlichen gehört in den Kontext von Gottesdienst und Seelsorge mit diesen Zielgruppen.

Das Interesse von Kinder-, Jugend- und Familiengruppen wird auch durch die transnationale Bewerbung der Stadt Herrnhut zur Anerkennung als Weltkulturerbe verstärkt. Dabei steht die Bildungsarbeit zur Vermittlung des Welterbes insbesondere auch an die junge Generation im Fokus und erfordert die Schaffung einer angemessenen Unterbringungsmöglichkeit.

Die Beherbergung entsprechender Kinder- und Jugendgruppen gehört schon immer zum Aufgabenbereich des KOMENSKY Gäste und Tagungshaus. Der für andere Zielgruppen des Hauses (Tagungsgäste, Individualreisende) erforderliche Standard (hochwertige Doppelzimmer mit Nasszelle) ist für Kinder- und Jugendgruppen nur bedingt geeignet. Daraus ergibt sich für die Evangelische Brüder-Unität das dringende Bedürfnis, das KOMENSKY um eine barrierefreie Gruppenunterkunft für 36 Kinder und Jugendliche mit einfacherem Standard und günstigerer Preisgestaltung für die o.g. Zielgruppen zu ergänzen.

---

<sup>2</sup> Zuarbeit der Vorhabenträgers Evangelische Brüder-Unität 2022



Es dient der differenzierten Angebotserweiterung für Kinder- und Jugendreisen. Diese ist wirtschaftlich nur als Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebes denkbar. Durch die Mitnutzung von Küche Tagungsräumen, Freianlagen, Parkplätzen, Anlieferung etc. im Kontext der bestehenden Einrichtung werden Ressourcen geschont und Eingriffe minimiert. Die avisierte Grundstücksfläche, die auch bisher schon bebaut ist und derzeit einen städtebaulichen Missstand darstellt, ist die einzige zur Verfügung stehende Erweiterungsfläche für das KOMENSKY.

In Kooperation mit anderen regionalen bildungs- und freizeitpädagogischen Anbietern (Museen, Schulen, Vereinen) kann das KOMENSKY Junior die Attraktivität Herrnhuts und der Region weiter steigern. Zudem stellt es ein eigenständiges Angebot für eine Zielgruppe dar, die für die zukunftssträchtige Entwicklung des Ortes eine entscheidende Bedeutung hat.

### 1.3 Städtebauliche Einordnung

Die geplanten Vorhaben grenzen an den unmittelbaren Siedlungszusammenhang des Stadtzentrums Herrnhut. Für das Zentrum besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ebenso wurde für die Errichtung der Einzelhausbebauung entlang des Uttendorferwegs ein Bauleitplan beschlossen.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit den angrenzenden, durch Bauleitplanung bereits planungsrechtlich gesicherten Teilgebieten.

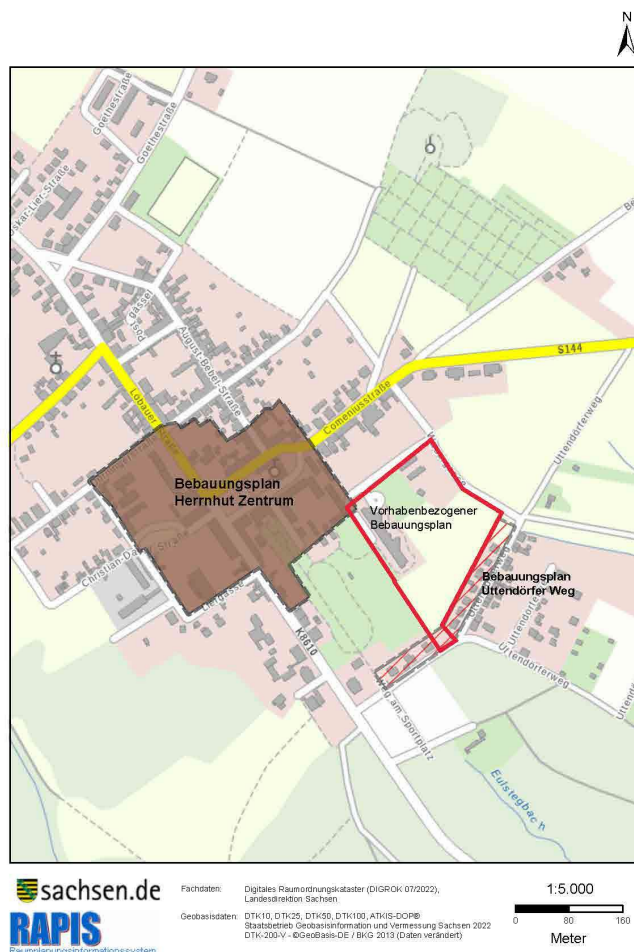


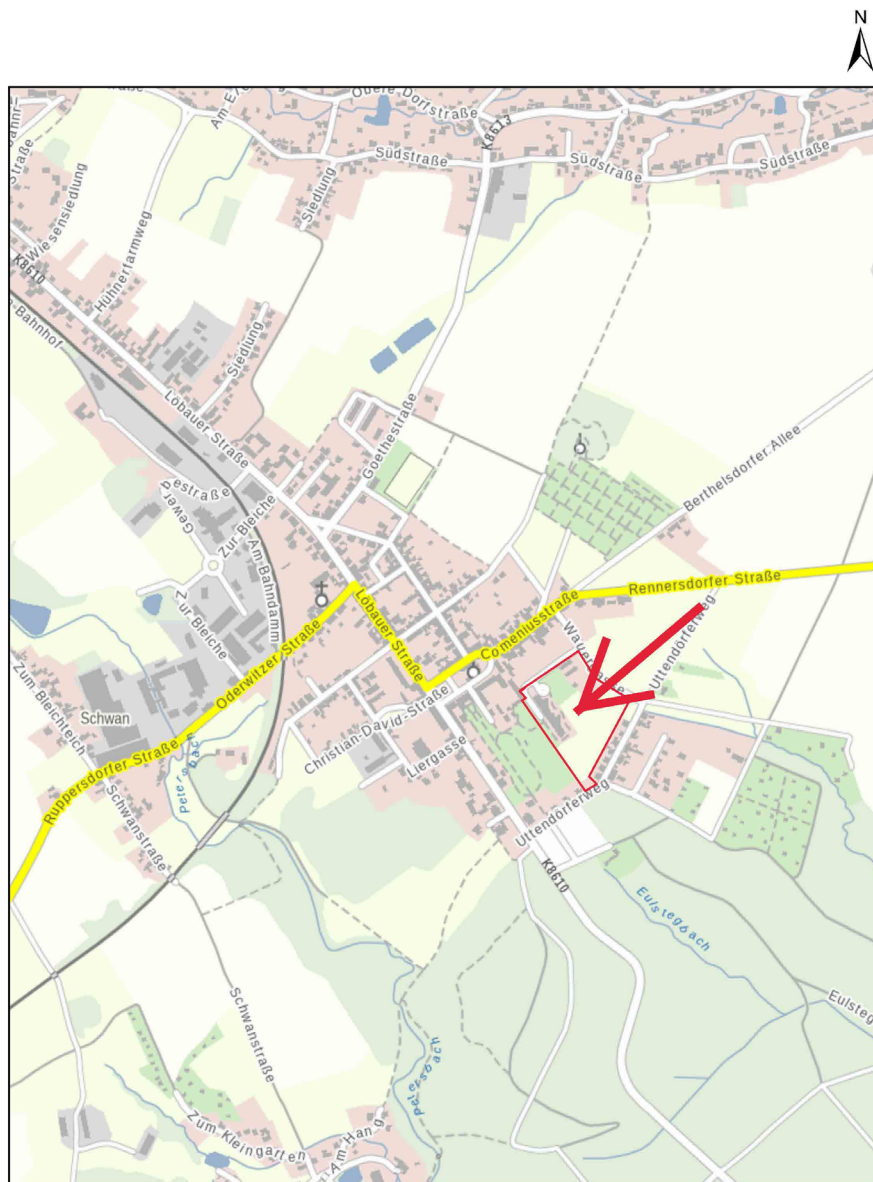
Abb: 2 Übersicht Bebauungspläne, RAPIS 07/2022/ <https://rapis.sachsen.de>

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der historische Ortslage Herrnhut, angrenzend an die barocke Bebauung und den Herrschafts- und Schwesterngarten der Herrnhuter Brüder Gemeinde. Das Gebiet wird durch den Weg am Altenheim im Nordwesten, die Wauergasse im Nordosten und die Einfamilienhausbebauung am Uttendorferweg im Südosten, sowie durch die historische Parkanlage des Herrschafts- und Schwesternhausgartens im Westen begrenzt.

Das Plangebiet liegt auf eine Höhenlage von ca. 337,50 bis 326,00 Metern ü. DHHN und fällt nach Südosten leicht ab.



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 07/2022),  
Landesdirektion Sachsen  
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®  
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2022  
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:10.000

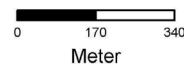


Abb: 3 Gebietslage Übersicht, RAPIS 06/2022 / <https://geoportal.sachsen.de>

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha der Gemarkung Herrnhut. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 227/1; 227/2; 226/15; 226/17; 226/18 sowie eine Teilfläche von 226/13 Gemarkung Herrnhut.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen neben den direkt für die Bauvorhaben benötigten Grundstücksflächen auch noch Plangebietsteile, die die Festsetzung der für die Kompensation der Eingriffe erforderlichen Maßnahmen ermöglichen und außerdem Erweiterungsflächen für zukünftig geplante bauliche Erweiterungsmaßnahmen am bestehenden Altenheim. Das Plangebiet umfasst die Bebauung des Altenheimes und die Erschließungsanlagen, sowie einen Spiel- und Minigolfplatz. Da die Maßnahmen zur Erweiterung der vorhandenen Bebauung des Altenheimes derzeit noch keinen konkreten Planungsstand erreicht haben und eine zeitnahe Umsetzung nicht gesichert werden kann, sollen im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung in diesem Siedlungsbereich weitere Entwicklungsfestsetzungen getroffen werden.

In den Geltungsbereich ist auch eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Uttendörfer Weg“ des Flurstückes 226/13 eingeschlossen. Sie ist im B-Plan „Uttendörfer Weg“ als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Leitungsrechten festgesetzt. Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert in Teilen diese Festsetzungen.

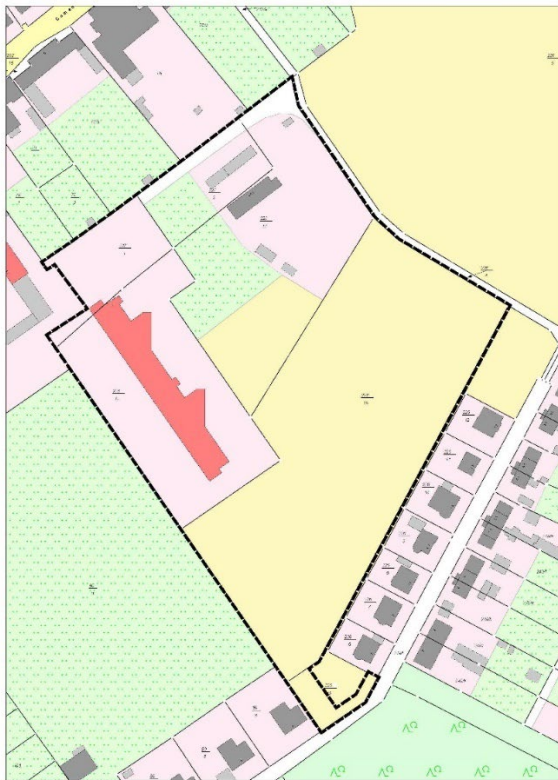


Abb: 4 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum:

Flurstück 226/13 und 226/18	Evangelische Brüdergemeinde Herrnhut
Flurstück 227/2 und 226/17	Evangelische Brüder-Unität - Herrnhuter Brüdergemeinde
Flurstück 227/1 und 226/15	Evangelische Brüder-Unität - Herrnhuter Brüdergemeinde
	Erbbaupacht: Stiftung Herrnhuter Diakonie

## 2.4 Übergeordnete Planungen

### 2.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Planungsgrundlage ist der Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013.

Die Stadt Herrnhut wird der Raumkategorie des ländlichen Raumes zugeordnet. Trotzdem sich das Planungsgebiet in den Außenbereich hineinzieht, wird den Zielen des Landesentwicklungsplanes mit dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprochen.

*„Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“*

Innerhalb des bebauten Ortsteiles sind keine Flächen für die geplante Nutzungen durch die Vorhabenträger vorhanden, es wird in direkter städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile entwickelt.

### 2.4.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien

Regionalplanerisch zählt die Gemeinde Herrnhut zum Nahbereich des Grundzentrums Bernstadt auf dem Eigen.

Im Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien von 2019 wird die Stadt Herrnhut dem Gebiet mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt lt. Darstellung des RP 2010 (Raumnutzungskarte) im Vorbehaltsgebiet für das Landschaftsbild und Landschaftserleben.

Im Entwurf des Regionalplans ist der Geltungsbereich des B-Plans Bestandteil eines Vorbehaltsgebiets für Kulturlandschaftsschutz. Der angrenzende Wald ist als Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes dargestellt.

Im Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung 2019 erhält die Stadt Herrnhut die besondere Gemeindefunktion „Bildung“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht diesen Zielen und Festsetzungen der Raumordnung nicht entgegen. Durch den in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde an die städtebauliche Gestaltung des Stadtkerns Herrnhut angepassten Neubau der Kindertagesstätte werden städtebauliche Missstände (Sichtachse Rennersdorfer Straße), die das Landschaftsbild beeinträchtigen, beseitigt.

Die beiden geplanten Vorhaben unterstützen in besonderem Maße die regionalplanerischen Entwicklungsziele der Stadt Herrnhut in ihrer Gemeindefunktion „Bildung“.

### 2.4.3 Flächennutzungsplan

Da die Stadt Herrnhut nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, ist es erforderlich, einen vorzeitigen B-Plan aufzustellen. Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes begründet sich in dem dringenden Erfordernis der Errichtung eines Kita- Ersatzneubaus auf dem Grundstück des Trägers in unmittelbarer Nähe zum Altenheim entsprechend dem

geplanten Betreuungskonzept. Das Vorhaben liegt als notwendige soziale Infrastrukturmaßnahme im dringenden öffentlichen Interesse.

Die Stadt Herrnhut hat alternative Standorte geprüft jedoch als weniger geeignet bewertet, insbesondere hinsichtlich des Betreiberkonzeptes in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Altenheim „Anna-Nitschmann-Haus“.

Die Errichtung eines Neubaus Komenský Junior wird dringend für die Umsetzung des Konzeptes des Gäste- und Tagungshauses Komenský erforderlich und ist aufgrund der funktionalen Verflechtung in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Gäste- und Tagungshaus anzusiedeln. Auf dem vorhandenen Grundstück stehen dafür keine Erweiterungsflächen zur Verfügung.

#### 2.4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan Herrnhut Zinsendorfplatz an und überlagert in einem Teilbereich den Bebauungsplan „Uttendörfer Weg“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Uttendörfer Weg“ werden in diesem Teilbereich außer Kraft gesetzt.

In diesem Fall bedarf es der klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen sowohl auf der Planurkunde des Bebauungsplanes „Uttendörfer Weg“ als auch auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Festsetzung wird entsprechend vermerkt:

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Uttendörfer Weg“ treten die Festsetzungen des am ..... in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. ... (Amtsblatt der Gemeinde .....) außer Kraft.“

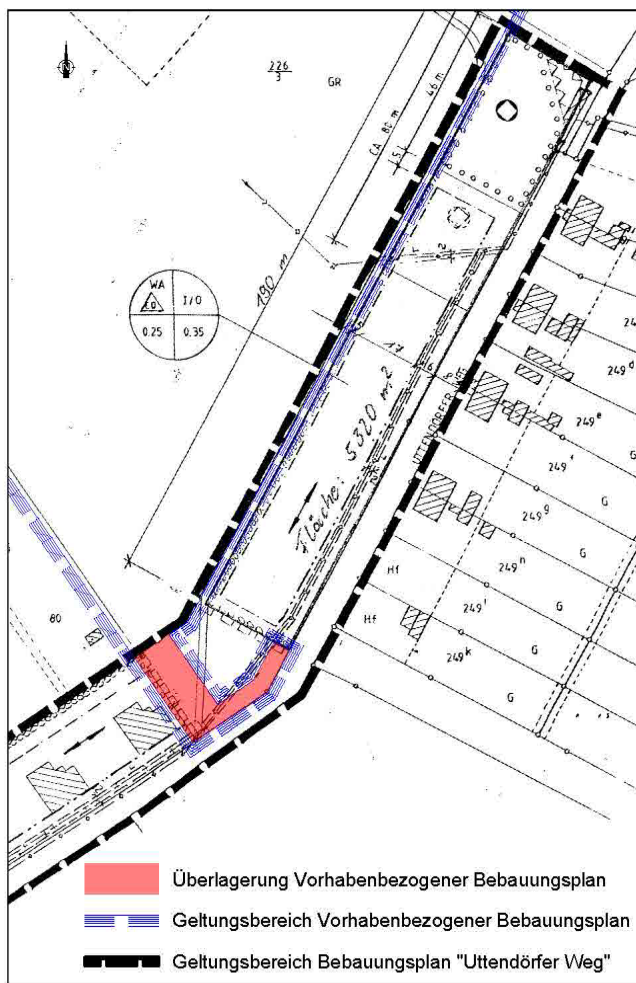


Abb: 5 Überlagerung mit B-Plan „Uttendörfer Weg“

## 2.4.5 Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt außerhalb der kommunalen Erhaltungssatzung, die für den Stadtkern von Herrnhut gilt.

Die Stadt besitzt eine Baumschutzsatzung, die zu berücksichtigen ist.

## 2.5 Städtebauliche Struktur der räumlichen Umgebung

Das Plangebiet (rot markiert) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des denkmalgeschützten Innenstadtbereiches der Stadt Herrnhut. Das Zentrum ist geprägt durch das barocke Gebäudeensemble rund um den Kirchensaal von 1756/57. Der Siedlungsbereich um das Zentrum ist quadratisch angelegt und als markante Siedlungsstruktur der Herrnhuter Brüdergemeine unter anderem in den USA, in Nordirland und Dänemark wiederzufinden.

Das in den 1990-er Jahren neu errichtete Altenheim „Anna-Nitschmann-Haus“ nimmt die historische Bauweise nicht auf, ordnet sich aber in die Struktur ein. In der Sichtachse aus Richtung Rennersdorf unterbricht die Bebauung des Altenheimes jedoch die historische Ansicht und stellt einen unbefriedigenden „städtebaulichen Missstand“ dar.

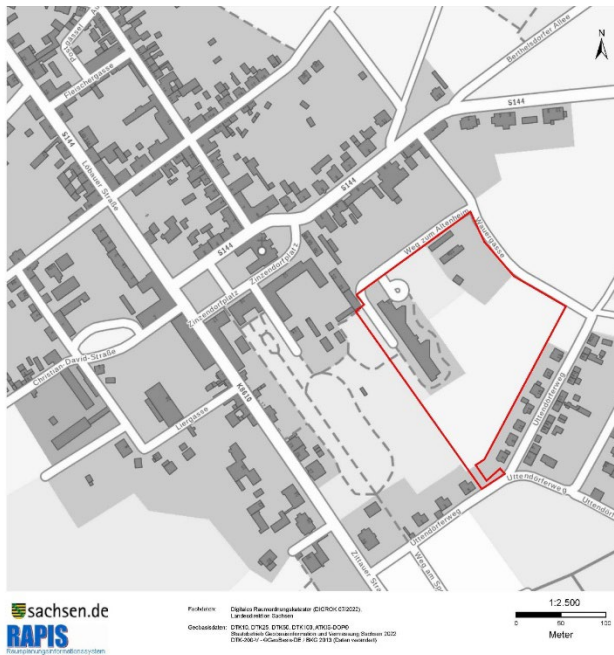


Abb: 6 Bebauungsstruktur Zentrum Herrnhut (rot Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

## 2.6 Natur und Umwelt

### 2.6.1 Naturraum und Topografie

Naturräumlich wird das Plangebiet nach MANNSFELD & RICHTER (1995) in die Landschaftseinheit „Östlichen Oberlausitz“ eingeordnet.

Die Topographie des Planungsgebietes ist von Nordwesten mit 337,37 m DHHN nach Osten geneigt und fällt zur Wauergasse mit einer ca. 2,00 m hohen Böschung im Osten auf 326,00 DHHN ab.

### 2.6.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Oderwitzer Becken. Das Zittauer und das Oderwitzer Becken, die durch Vulkanismus entstanden sind, bilden eine Beckenlandschaft, welche sich auch in die Nachbarländer Polen und Tschechien zieht.

### 2.6.3 Wasserhaushalt

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Eulstegbach (ca. 300 m südöstlich) und ein Zufluss zum Eulstegbach (ca. 50 m östlich), in den das anfallende RW abgeleitet wird.

#### Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser versickert auf den umfangreichen Grünflächen.

Die Ableitung des derzeit anfallenden überschüssigen Niederschlagswassers der im Plangebiet anzutreffenden Versiegelungsflächen erfolgt im Wesentlichen über vorhandene öffentliche RW Leitungen.

#### Grundwasser:

Die aktuellen Grundwasserflurabstände innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt und werden durch ein Bodengutachten vor Baubeginn recherchiert.

Grundwasserentnahmestellen im Plangebiet sind nicht vorhanden oder bekannt.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebietes und liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### 2.6.4 Klima

„Infolge des Klimawandels ist die Jahresdurchschnittstemperatur in Herrnhut im Vergleich zur Normalperiode 1961 – 1970, als diese 7 - 8 °C betrug, angestiegen. So wurde laut ReKis (Regionales Klimainformationssystem) bereits in der Periode 2001- 2010 im Jahresmittel 8,5 -9,0 °C gemessen. Gleichzeitig ist der durchschnittliche jährliche Niederschlag von ca. 750 mm bis 850 mm auf ca. 750 mm gesunken. Die Kombination dieser klimatischen Veränderung führen zu einer sinkenden klimatischen Wasserbilanz. Von der Periode 1961 bis 1970 zu der Periode 1981 bis 2010 sanken die Werte von ca. 100 mm bis 160 mm auf ca. 10 mm bis 50 mm.

In den Jahren 2018 und 2019 traten sehr heiße Sommer auf, welche durch extreme Hitze verbunden mit extremer Trockenheit zu einer weitgreifenden Reduktion des Wassers bis in tiefere Bodenschichten führte.

Die Bewertung des Klimawandels erfolgt über die Luftregenerations- und Klimaschutzfunktion, die die Fähigkeit von Landschaftsteilen, auf Grund ihrer Vegetationsstruktur Luftschadstoffe auszufiltern und festzuhalten oder durch pflanzlichen

Gasaustausch in ihrer Konzentration zu verdünnen oder klimarelevante Gase, insbesondere Kohlenstoff, zu speichern beschreibt.“<sup>3</sup>

Die Flächen des Plangebietes besitzen keine direkte lufthygienische Ausgleichsfunktion in Bezug zur Ortslage, wenngleich auf Grund der größeren zusammenhängenden Grünfläche im Plangebiet eine potentielle Kaltluftentstehung stattfindet.

## 2.6.5 Flora und Fauna / Schutzgebiete

### Potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes

Die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes ist als Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald gekennzeichnet.

### Flora

Im Bereich des Plangebietes ist ein gemäß § 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden (Streuobstwiese).

„Das Biotop wird als extensiv genutzte flächige Obstbaumbestände aus hochstämmigen Obstbäumen mit extensiv genutztem Unterwuchs auf frischen Standorten" angesprochen und erfährt eine Aufwertung durch einen überwiegenden Anteil von alten Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser von >30 cm.

Die Vegetation unter dem Baumbestand ist als Hochstaudenflur ausgebildet und wird zeitweise beweidet. Ein Teil der Flächen im Plangebiet unterliegt einer starken anthropogenen Beeinflussung, welche von der jetzigen und ehemaligen Nutzungsform hergeleitet werden kann. „<sup>4</sup>

Im Rahmen der Biotopkartierung von 2021 wurden insgesamt 22 Biotoptypen erfasst.

Die östliche Hälfte des Plangebietes (ca. 51%) wird landwirtschaftlich genutzt und ist als mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte ausgeprägt. Zu den angrenzenden Flächennutzungen (Einfamilienhäuser mit Garten) findet sich kein oder nur ein sehr schmaler Übergang in Form eines Grasstreifens.

### Fauna

Im Plangebiet werden geschützte Arten erwartet (Fledermaus), weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersetzt wird. Die Erfassungen dazu wurden bereits durch das Büro ChiroPlan Dresden vorgenommen. Ergebnisse liegen zum Vorentwurfsstand noch nicht vor.

### Schutzgebiete

Mit Datum vom 28.02.2022 hat das LRA Görlitz eine neue Verordnung zur Erklärung des Landschaftsschutzgebietes „Herrnhuter Hügelland und Bachtäler“ (LSG HHuB) erlassen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht mehr innerhalb des LSG HHuB.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb, aber in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG.

---

<sup>3</sup> Grünordnungsbericht zum Bestand, 22.04.2022, Dipl. Ing. Christoph Hein Freier  
Landschaftsarchitekt bdla, Jacobistraße 7, 01309 Dresden

<sup>4</sup> Grünordnungsbericht zum Bestand, 22.04.2022, Dipl. Ing. Christoph Hein Freier  
Landschaftsarchitekt bdla, Jacobistraße 7, 01309 Dresden



## 2.7 Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst zu großen Teilen eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) sowie vorhandene bauliche Anlagen des Altenpflegeheims „Anna-Nitschmann-Haus“, Spiel- und Freizeitanlagen, Erschließungsanlagen sowie im Bereich des geplanten Vorhabens „Neubau Komenský Junior“ leerstehende eingeschossigen Wohngebäude und Nebenanlagen. (siehe Bestandskartierung Grünordnungsplan). Angrenzend an die Bebauung ist ein geschütztes Biotop (Streuobstwiese) vorhanden.



Abb: 7 Lageplan vorhandene Bebauung / rot Geltungsbereich

### 2.7.1 Geschichtliche Entwicklung

Das ostsächsische Herrnhut mit dem Nachbarort Berthelsdorf ist Gründungsort der Herrnhuter Brüdergemeine. Weltweit gibt es mehr als 30 Siedlungen nach dem gemeinschaftsorientierten Herrnhuter Modell des 18. Jahrhunderts.

Die Herrnhuter Brüdergemeine ist eine evangelische Freikirche, die im 18. Jahrhundert in der Oberlausitz von Glaubensflüchtlingen gegründet wurde. Ihre Wurzeln hat sie jedoch in der böhmischen Reformation am Anfang des 15. Jahrhunderts. In Böhmen und Mähren schlossen sich 1457 einige Schwestern und Brüder zur Brüder-Unität zusammen, die nach den evangelischen Reformforderungen und der Bergpredigt Jesu leben wollten.

Die Protestanten waren aber der Verfolgung ausgesetzt und konnten ihren Glauben nicht offen leben. Nikolaus Ludwig Graf von Zinzendorf (1700–1760) nahm einige von ihnen auf seinem Gut in Ostsachsen auf. Sie gründeten 1722 den Ort Herrnhut. Am 17. Juni wurde mit dem Bau eines ersten kleinen Hauses begonnen. Das Datum gilt als Gründungstag des bis heute christlich geprägten Ortes in der Oberlausitz.

Die Unitas Fratrum oder Brüder-Unität ist eine der ersten evangelischen Kirchen in Böhmen. Die „Böhmischen Brüder“ beriefen sich auf den Reformator Jan Hus, der 1415 in Konstanz

als Ketzer verbrannt wurde. Die Nachfahren der „Brüder“ flüchteten während der Gegenreformation im 18. Jahrhundert nach Sachsen.

Herrnhut entwickelte sich rasch zu einem bedeutenden Ort für Handwerk und Handel, aber auch zum Zentrum einer global vernetzten, kirchlichen Erneuerungsbewegung. Die Brüdergemeinde und deren „Herzschristentum“ fand in ganz Deutschland große Resonanz.

Zehn Jahre nach der Gründung begann 1732 in der Karibik die Missionsarbeit. Heute leben die meisten der weltweit mehr als 1,2 Millionen „Herrnhuter“ in Afrika. Die Evangelische Brüdergemeinde, bekannt auch als Brüder-Unität, ist in mehr als 40 Ländern auf fünf Kontinenten vertreten. Deutschland ist nur eine von weltweit 29 Provinzen.

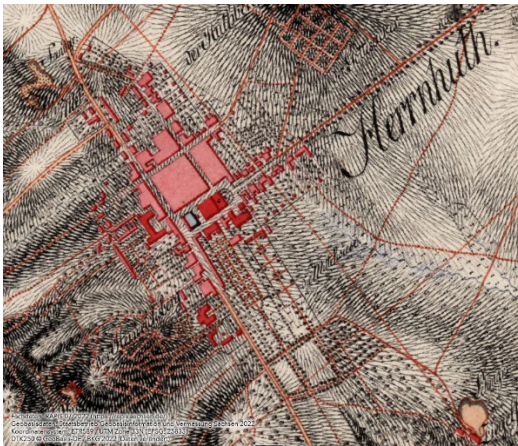


Abb: 8 Historische Bebauung Herrnhut, RAPIS 07/2022, Berliner Meilenblätter 1780-1890



Abb: 9 Bebauung 1995, RAPIS 07/2022,

### 2.7.2 Vorhandene Bauliche Anlagen

Die derzeitige bauliche Nutzung im städtebaulichen Umfeld des Plangebietes ist durch zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Sattel- oder Walmdach geprägt. Die angrenzenden Siedlungsbereiche gehören zum Siedlungskern der Stadt Herrnhut.

Im Geltungsbereich selbst ist die zweigeschossige Riegelbebauung des Altenpflegeheimes „Anna-Nitschmann-Haus“ dominant. Das Gebäude des Altenpflegeheimes wurde nach Abbruch der ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Bebauung errichtet. Gestalterisch übernimmt der Baukörper nicht die historischen Elemente der traditionellen barocken Gebäude Herrnhuts.

Die weitere vorhandene eingeschossige Bebauung auf dem Flurstück 227/2 ist leerstehend und baufällig.



Abb: 10 Bebauung Anna-Nitschmann-Haus



Abb: 11 Blick auf das Baugrundstück Neubau Kita



Abb: 12 Leerstehende Bebauung Flurstück



Abb: 13 Streuobstwiese



Abb: 14 Minigolfanlage



Abb: 15 Weg zum Altenheim / Zugang Spielplatz



Abb: 16 Einfamilienhausbebauung Uttendörferweg



Abb: 17 Sichtachse vom Herrschafts- und Schwesterngarten

## **2.8 Erschließung**

### **2.8.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird von der Wauergasse über den Weg zum Altenheim und den Uttendörferweg erschlossen. Der Weg zum Altenheim ist öffentlich gewidmet, Wauergasse und Uttendörferweg sind öffentliche Gemeindestraßen.

Für die einzelnen Vorhaben bestehen eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten auf Grund vorhandener Zufahrtsbreiten.

### **2.8.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist für die bisherige Nutzung erschlossen. Im Rahmen der Vorhabenplanung werden eventuell erforderliche Umverlegungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Die gesicherte Ver- und Entsorgung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über den vorhandenen Hauptversorgungsleitung entlang der Flurstücksgrenze 226/15 für den Neubau der Kita gesichert, für das Vorhaben „Neubau Komenský junior“ wird der bestehende TW-Anschluss umgebaut.

#### Löschwasser

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung müssen entsprechend Brandschutzbedarfsplan die erforderlichen Löschwassermengen für die geplanten Vorhaben vorgehalten werden. Die benötigten 96m<sup>3</sup> /h über einen Zeitraum von 2 Stunden stehen über Hydranten, das Waldbad und Zisternen zur Verfügung.

#### Schmutz- und Regenwasser

Über die Flurstücke 226/17 und 226/18 verlaufen öffentliche Hauptsammler für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser. Der Bestand ist zu sichern. Die beiden Vorhaben können an das vorhandene Kanalnetz angebunden werden, wobei Regenwasser grundsätzlich vorrangig auf den Grundstücken zu nutzen oder zu versickern ist. Die Ableitung des überschüssigen Regenwassers erfolgt über einen Zulauf zum Eulstegbach in östliche Richtung.

#### Elt / Fernmelde

Der Anschluss an die Energie- und Fernmeldeversorgung ist ebenfalls durch Bestandsleitungen im Plangebiet gesichert.

## **2.9 Untersuchungsrelevante Umweltbelange**

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen im Rahmen der Grünordnungsplanung und Erarbeitung des Umweltberichtes. Der Arbeitsstand ist dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

## **2.10 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen von Ablagerungen im Nordöstlichen Teilbereich, eine exakte Flächenausbreitung ist nicht definiert. Die Flächen werden nicht für eine bauliche Nutzung festgesetzt.

### 3. Planungsziele

#### 3.1 Ziel der Gebietsentwicklung

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird das Ziel verfolgt, Flächen für die Deckung des Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen und Einrichtungen für Menschen mit Einschränkungen planungsrechtlich zu sichern. Dies ist bei dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan an zwei konkrete Vorhaben gebunden: die Errichtung einer Kindertagesstätte der Herrnhuter Diakonie und der Neubau einer barrierefreien Kinder- und Jugendbeherbergungsstätte Komenský Junior.

##### 3.1.1 Geplante Flächennutzungen

Im Plangebiet sollen folgende Nutzungen festgesetzt werden:

- Flächen für das Vorhaben „Neubau Kindertagesstätte Herrnhuter Diakonie“ (Bauflächen, Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und Freiflächen)
- Flächen für das Vorhaben Neubau Komenský Junior (Bauflächen, Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und Freiflächen)
- Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzungsflächen)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Biotop gem. § 26 SächNatSchG)
- Öffentliche Grünflächen für Sport- und Spielanlagen
- Entwicklungsflächen für die Errichtung eines Wohngebäudes für Menschen mit geistigen Einschränkungen und mit erhöhtem Pflegebedarf für ca. 20 Bewohnerinnen und Bewohner
- Erweiterung des Altenpflegeheimes „Anna-Nitschmann-Haus“ um eine Pflegeoase als innovatives Angebot für stark pflegebedürftige, demenziell erkrankte alte Menschen

Mit den geplanten Nutzungen soll im Plangebiet das Projekt „Campus Stiftung Herrnhuter Diakonie“ umgesetzt werden. Die Neubauvorhaben sind Teil einer umfassenden Strategieplanung zur Innovation der sozialen Infrastruktur in der Region. Für die Stiftung Herrnhuter Diakonie sind es weitere Schritte eines umfangreichen Gesamtkonzeptes. In der zeitlichen Abfolge sowie inhaltlich sind diese Projekte sehr eng miteinander verschränkt und bilden so ein Gesamtkonzept zukunftsfähiger sozialer Versorgung ab.

Das Vorhaben Neubau Komenský Junior ergänzt das Entwicklungskonzept der Stiftung Herrnhuter Diakonie durch die Evangelischen Brüder-Unität um eine Erweiterung des KOMENSKY Gäste- und Tagungshaus mit barrierefreien Unterkünften für Kinder- und Jugendliche.

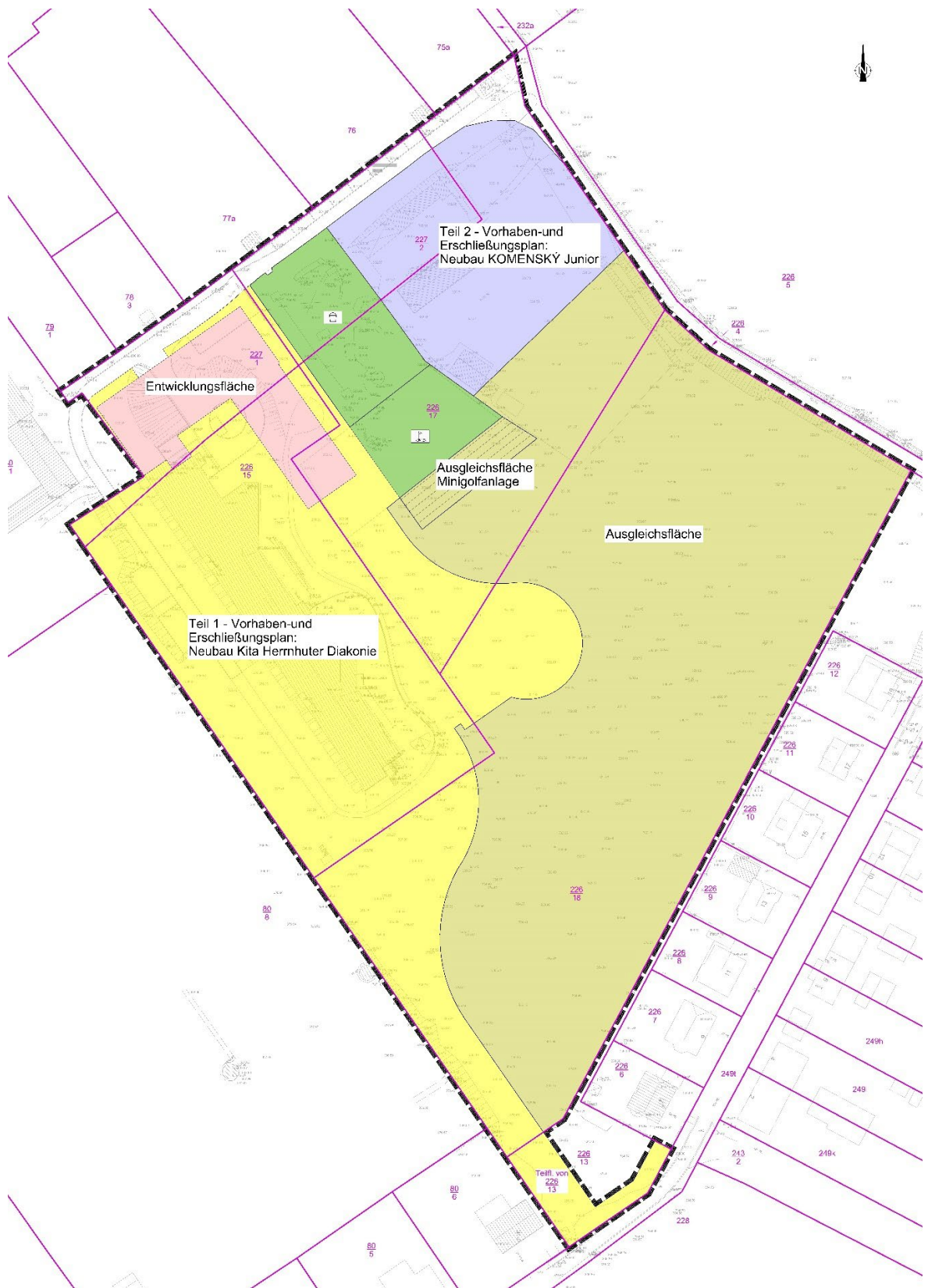


Abb: 18 Übersicht Flächenaufteilung Plangebiet (ohne Maßstab)

## **4. Planungsinhalt /Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO erfolgen ausschließlich in den außerhalb der Vorhaben liegenden Entwicklungsflächen.

#### **4.1.1 Vorhaben 1 – Neubau Kita Herrnhuter Diakonie**

Die baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben Neubau Kita Herrnhuter Diakonie errichtet werden sollen, sind im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 dargestellt. Ebenso werden die erforderlichen Freiflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Es ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer Grundfläche von ca. 930 m<sup>2</sup> und einem ausgebauten Satteldach geplant. Die Kubatur orientiert sich an dem auf dem Standort traditionell vorhandenen Ökonomiebauten und soll somit dazu beitragen, die Stadtsilhouette aus der Blickbeziehung von der Rennersdorfer Straße aus zu verbessern. Die äußere Formensprache des Kindergartengebäudes soll den Entwurfsidealen des Herrnhuter Barock entsprechen.

#### **4.1.2 Vorhaben 2 – Neubau KOMENSKÝ Junior**

Die baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben Neubau KOMENSKÝ Junior errichtet werden sollen, sind im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 dargestellt. Ebenso werden die erforderlichen Freiflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines eingeschossigen Bebauungskomplexes mit einer Grundfläche von ca. 760 m<sup>2</sup> mit begrüntem Pultdach. Die Bebauung ordnet sich der dominanteren des Kita-Neubaus, des Altenpflegeheimes und der vorhandenen Bebauung an der Comeniusstraße unter.

#### **4.1.3 Fläche für Gemeinbedarf**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim / Betreutes Wohnen“ sollen neben der geplanten Unterbringung von Menschen mit geistigen Beeinträchtigungen auch Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke sowie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim / Betreutes Wohnen“ sollen des Weiteren auch Wohnungen für Bedienstete sowie eine Beherbergungseinrichtung für Besucher zulässig sein. Diese Festsetzungen werden im Teil B „Textliche Festsetzungen“ zum Bebauungsplan im Rahmen des Entwurfes klargestellt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen zum der baulichen Nutzung gemäß BauNVO erfolgen ausschließlich in den außerhalb der Vorhaben liegenden Entwicklungsflächen. Für die beiden Vorhaben Neubau Kita Herrnhuter Diakonie und Neubau KOMENSKÝ Junior werden im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungspläne alle erforderlichen Festsetzungen getroffen.

#### **4.2.1 Grundflächenzahlen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die für die Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Obergrenze für die GRZ orientiert sich am städtebaulichen Konzept für eine ortstypische Bebauung. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, die zulässige Firsthöhe und die zulässigen Dachformen soll gesichert werden, dass sich die Bebauung ausschließlich auf die festgesetzte Fläche beschränkt und damit das städtebauliche Bild des Siedlungskernes der Stadt Herrnhut widerspiegelt. Es soll eine verdichtete Baustruktur einfügen werden, durch

die im Sinne der Innenentwicklung die innerstädtische Lage nach den in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen städtebaulichen Strukturen nachverdichtet werden soll. Die überbaubare Grundstücksfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf ist exakt auf die für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche von 1.577 m<sup>2</sup> begrenzt und dem entsprechend ist eine zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt. Ziel ist es, die gesamte Fläche baulich zu nutzen, um eine sinnvolle funktionelle Erweiterung der vorhandenen Bebauung des Altenpflegeheimes zu erreichen und eine dem Stadtbild entsprechende Bebauungsstruktur abzubilden. Die Bebauung soll dazu führen, das städtebauliche Gesamtbild in diesem Siedlungsbereich wieder zu verbessern. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch einen hohen Versiegelungsgrad werden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### 4.3 Erschließung

#### 4.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungspläne ist die gesicherte Erschließung der Vorhaben nachzuweisen. Sämtliche erforderliche Erschließungsflächen sind somit Gegenstand der jeweiligen Vorhaben. Der Verkehrsfläche Weg zum Altenheim liegt auf privaten Grundstücksflächen ist jedoch öffentlich gewidmet.

##### Vorhaben 1 – Neubau Kita Herrnhuter Diakonie

Die verkehrstechnische Erschließung der Neubebauung erfolgt über die Wauergasse, den Uttendörferweg und den Weg zum Altenheim. Die vorhandene Wendeschleife für den Anlieferverkehr des Altenheimes wird rückgebaut. Eine Feuerwehrumfahrt bleibt durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderem Nutzungszwecke gewährleistet. Zusätzlich werden Verkehrsflächen für die Absicherung des Stellplatzbedarfes vorgesehen. Für Besucher des Altenheimes und der auf der Entwicklungsfläche entstehenden Betreuungseinrichtung werden auf dem Flurstück 226/15 durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen gesichert. Für die Kindertagesstätte werden Mitarbeiterstellplätze im Bereich Uttendörferweg hergestellt. Eltern, die Ihre Kinder in die Einrichtung bringen, sollen ihre Fahrzeuge auf dem öffentlichen Parkplatz am Uttendörferweg abstellen. Ein Befahren des Grundstückes ist durch den Vorhabenträger ausdrücklich nicht gewünscht. Es wird ein Gehweg vom Uttendörferweg zum Kita-Gebäude hergestellt.

##### Vorhaben 2 – Neubau Kita Herrnhuter Diakonie

Die Erschließung des Grundstückes für den Neubau Komensky Junior erfolgt von der Wauergasse / Weg zum Altenheim aus. Die Zufahrt ist bereits vorhanden. Entlang des Weges zum Altenheim werden auf dem Vorhabengrundstück neue Stellplätze für PKW hergestellt.

#### 4.3.2 Ver- und Entsorgung

Sämtliche erforderliche Erschließungsanlagen werden in den jeweiligen Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt. Für die Entwicklungsfläche am Weg zum Altenheim ist die Erschließung durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Öffentliche Leitungen, die die privaten Grundstücke queren, sind mit einem Leitungsrecht festgesetzt.



#### **4.4 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen**

Die Kartierungen zur Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden durch das Planungsbüro Hein 2021 / 2022 durchgeführt. Durch das Büro ChiroPlan aus Dresden wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Der vorliegende Grünordnungsbericht und die Vorschläge zu den Kompensationsmaßnahmen sind noch nicht abschließend, das bisher nur die Flächen für das Vorhaben 1 „Neubau Kita Herrnhuter Diakonie“ vollumfänglich in die Ausgleichsbewertung einbezogen wurden die

##### **4.4.1 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Grünflächen, ein Spielplatz und eine Minigolfanlage. Diese werden durch die getroffenen Festsetzungen gesichert.

##### **4.4.2 Boden und Wasser**

Zum Umgang mit Böden, versiegelten Flächen und Niederschlagswasser werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung notwendige Festsetzungen und Hinweise getroffen, die in den Textteil des Bebauungsplans einfließen.

##### **4.4.3 Kompensationsmaßnahmen**

Im Plangebiet werden im Zusammenhang mit den durch die Vorhaben verursachten Eingriffen kompensierende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ziel ist es, die vorgenommenen Eingriffe im Geltungsbereich auszugleichen. Dafür werden Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, auf denen eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese angesiedelt werden soll. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind durch die Vorhabenträger umzusetzen, dazu müssen sie sich im Erschließungsdurchführungsvertrag, der der Satzung des vorhabenbezogenen B-Plan beigefügt wird, verpflichten.

#### **4.5 Leitungsrechte**

Zur Sicherung von Versorgungsleitungen werden Trassen mit Leitungsachsen festgesetzt. Diese orientieren sich am derzeitigen Trassenverlauf. Der Trassenverlauf sichert derzeit die komplette Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

#### **4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Eventuelle immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzungen durch Erschließungsverkehr werden bei Bedarf im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Im Ergebnis der Betrachtung ist zu beurteilen, in wie fern im Bauleitplan Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

#### **4.7 Umweltprüfung**

Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Rahmen der Grünordnungsplanung erfasst und im Umweltbericht beurteilt. Der Arbeitsstand zur Bestandserfassung ist dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt. Der Umweltbericht selbst wird im Rahmen der Entwurfserstellung nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 und 4 BauGB erstellt.

#### **4.8 Artenschutz**

Durch das Büro ChiroPlan aus Dresden wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen. Die Erfassungen dazu wurden bereits 2021 begonnen. Ergebnisse des Gutachtens liegen derzeit noch nicht vor.

**5. Flächenbilanz**

	<b>Vorentwurf Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Vorentwurf Summe Flächen in m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für VEP Teil 1</b>			
<i>Gebäude im Bestand</i>	1.607		
<i>Neubau</i>	928		
<i>Grünfläche</i>	5.863		
<i>Freifläche Kita</i>	912		
<i>Überlagerung von Nutzungen</i>	69		
<i>befestigte Fläche</i>	45		
<i>Wegfläche</i>	180		
	<b>9.604</b>		<b>9.604</b>
<b>Flächen für VEP Teil 2</b>			
<i>Gebäude im Bestand</i>	45		
<i>Neubau</i>	762		
<i>Grünfläche</i>	864		
<i>Pflanzfläche</i>	30		
<i>Grünfläche Sport und Spiel</i>	1.260		
<i>geschütztes Biotop/Streuobstwiese</i>	1.340		
<i>befestigte Fläche</i>	407		
<i>Stellfläche PKW</i>	85		
	<b>4.794</b>		<b>4.794</b>
<b>davon überbaubare Grundstücksfl.:</b>			
<i>Neubau Kita</i>		928	
<i>Neubau Kinder- u. Jugendunterkunft</i>		762	
		<b>1.690</b>	
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	1.577		
	<b>1.577</b>		<b>1.577</b>
<b>davon überbaubare Grundstücksfl.:</b>			
<i>Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen</i>		1.577	
		<b>1.577</b>	
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	1.119		
	<b>1.119</b>		<b>1.119</b>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	57		
<i>(Parkfl./Feuerwehruzufahrt/Gehweg)</i>	32		
	2.071		
	<b>2.160</b>		<b>2.160</b>
<b>Grünfläche</b>	16.797		
	<b>16.797</b>		<b>16.797</b>
<b>davon:</b>			
<i>Fläche zum Anpflanzen</i>		11.004	
<i>Spielplatz</i>		1.248	
<i>Minigolfanlage</i>		1.170	
<i>Biotop</i>		246	
		<b>13.667</b>	
<b>Summe Flächen:</b>			<b>36.051</b>

## 6. Kosten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages.

Neben den für die Bauleitplanung erforderlichen Planungskosten entstehen im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld der direkten Bauvorhaben. Da diese Maßnahmen an konkrete Umsetzung von Bauvorhaben gebunden sind, wird im Rahmen der Erschließungsdurchführungsverträge mit den beiden Vorhabenträgern die Kostenübernahme vereinbart.

Die Vorhabenträger müssen sich zur Umsetzung der Vorhaben in einem bestimmten zeitlichen Rahmen und zur Kostenübernahme bereiterklären und nachweisen, dass sie dazu in der Lage sind.

Die Erschließungsdurchführungsverträge müssen vor Beschluss der Satzung aufgestellt und unterzeichnet sein.

## 7. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
Vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- )-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG)  
vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert am 28. März 2009 (BGBl. I S. 643), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), am 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585) und am 31. August 2015 (BGBl. I S.1473)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) Vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943), 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839), 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749), 29. März 2017 (BGBl. I S. 626), 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873), 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146), 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436 und am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)  
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) geändert am 9. September 2001 (BGBl. S. 2334), 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und am 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. S.1554), geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege\*) 1(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557), 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148), 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95), 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972), 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202, 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) und am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)  
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. Juni 2010 (GVBl. S. 174) geändert am 27. Januar 2012 (GVBl. S. 130), 6. Juni 2013 (GVBl. S. 451) und am 12. Juli 2013 (GVBl. S. 503)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) Vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), geändert am 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349), 22. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 786) und am 26. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) Vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), geändert am 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50), 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588), 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) und am 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

### Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes

- Grünordnungsbericht, Arbeitsstand 22.04.2022, Dipl. Ing. Christoph Hein Freier Landschaftsarchitekt bdla
- Vermessungsplan Vermessungsbüro Engelmann GmbH

## 8. Literatur- und Quellverzeichnis

Bernhard Stüer: Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H.Beck, 3. Auflage, München 2006

Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand Oktober 2021

Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 13. Auflage, Stuttgart 2019

Kuschernus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 2021

Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H.Beck, München 2002

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Regionaler Planungsverband  
Oberlausitz- Niederschlesien: 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der  
Region Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen  
04.02.2010/  
Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung 2019

Internetadressen:

- Geoportal des Landkreises Görlitz <http://www.gis-lkgr.de/>

- Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de/>

- Raumplanungsinformationssystem RAPIS Sachsen  
<https://www.rapis.sachsen.de>

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Digitale Bodenkarte 1:50.000 <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/>