

## Stadt Elstra

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„An der Hohle“

## Auslegungsexemplar Begründung

Gemarkung: Kindisch

Gemeinde: Stadt Elstra

Landkreis: Bautzen

### VORENTWURF

**Aufsteller:**  
Stadt Elstra  
Am Markt 1  
**01920 Elstra**

**Planverfasser:**  
GLI-PLAN  
Bautzener Straße 34  
**01877 Bischofswerda**

## Inhalt

<b>Gemarkung: Kindisch .....</b>	<b>1</b>
<b>Gemeinde: Stadt Elstra .....</b>	<b>1</b>
<b>Landkreis: Bautzen .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungserfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Naturräumliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>5 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen .....</b>	<b>5</b>
5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur.....	5
5.2 Grünordnung.....	5
5.3 Verkehr und Erschließung .....	5
<b>6 Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
6.1 Bebauungskonzept .....	6
6.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.2 Bauordnungsrechtliches Konzept.....	7
6.2.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen .....	7
6.3 Grünordnerisches Konzept.....	7
6.3.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	7
6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
6.4 Festsetzung von Emissionskontingenten .....	8
6.5 Verkehrs- und Erschließungskonzept .....	8
6.5.1 Verkehrserschließung.....	8
6.5.2 Stadttechnische Erschließung .....	8
<b>7 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
7.1 Städtebau .....	8
7.2 Grünordnung.....	9
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	9
Schutzmaßnahmen .....	9
Ausgleichsmaßnahmen (A) .....	10
Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen .....	10
Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen .....	10
7.3 Verkehr .....	10
<b>8 Kosten.....</b>	<b>11</b>

## 1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hohle“ wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen
  - im Süden: Dorfgebietsflächen
  - im Osten: Mischgebietsflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen
  - im Westen: Mischgebietsflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- und umfasst das Flurstück 426 Stadt Elstra, Gemarkung Kindisch.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage, innerhalb des Außenbereichs.

Die Erschließung erfolgt über die Hochsteinstraße und Straße An der Hohle.

## 2 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht, für Gewerbeblächen und Wohnraum, auf dem Flurstück 426 angestrebt.

## 3 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung

Die Stadt Elstra hat keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird als dringender Bebauungsplan aufgestellt, da er der Sicherung von Kleingewerbe in der Ortslage sowie dem Verbleib einer jungen Familie im Ort dient.

## 4 Naturräumliche Grundlagen

Die Stadt Elstra liegt naturräumlich im Nordwestlausitzer Hügelland und damit im Übergangsbereich zwischen Oberlausitz und der flachen Teichlandschaft der Lausitz.

Das Plangebiet ist eine ca. 2.930 m<sup>2</sup> große Fläche am Ortsrand der Ortslage Kindisch. Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch die angrenzende Mischbebauung und das umliegenden Grün- und Gartenland sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen überprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet durch Wohn- und Gewerbegebauten, landwirtschaftliche Gebäude und Hofstätten, Nebengebäude (z.B. Scheunen, Garagen) sowie Grünland und Hausgärten mit vielfältigem Grün- und Gehölzbestand, teilweise standortfremd, geprägt, welcher das Ortsbild auflockert und wichtige ökologische Funktionen übernimmt.

Das Flurstück selbst ist mit mehreren Nebengebäuden, welche als Garagen und Geräteunterstellplätze genutzt werden bebaut.

Weiterhin befinden sich zwei kleinere Geräteschuppen und ein teilversiegelter Zufahrtsweg zu den Gebäuden und zwei Stellplatzflächen, welche mit Granitpflaster sowie mit Betonwabenplatten und sandgeschlämpter Schotterdecke befestigt sind, auf dem Flurstück.

Die übrigen Flächen sind unversiegelt und mit Rasen begrünt, teilweise mit niedrigen Gehölzen und einem großkronigen Laubbaum bepflanzt. Eine Laubgehölzheckefriedet das Flurstück im nordwestlichen und teilweise im nordöstlichen Bereich ein.

Das Plangebiet wird als Erholungs- und Gartenfläche für das südöstlich befindliche Wohnhaus genutzt.

Der unversiegelte Teil des Areals erfüllt wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwassererneuerung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.

Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als hochempfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Südöstlich des Flurstückes befindet sich das Fließgewässer Schwarze Elster, welches zu 2/3 verrohrt ist, der übrige Teil des Fließgewässers ist mit Stützmauern eingefasst, im Bereich des Flurstückes.

Das Plangebiet wirkt auf Grund der Lage und Größe nur in geringem Maße als Ausgleichs- und Entlastungsbereich für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind kaum vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine geringe Bedeutung.

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine mäßige Bedeutung. Es handelt sich um sehr gering strukturierte und sehr gering arten- und nährstoffreiches Biotope. Dies ist auf die Ortsrandlage, die Beeinflussung durch die umliegende Dorf- und Mischgebietsnutzung (Lärm, Stoffeintrag) und die teils intensive Nutzung des Gebietes zurückzuführen.

Das Vorkommen von verschiedenen Gattungen und Arten der Käfer, Ameisen, Spinnen, Tagfalter, Libellen, Hummeln, Wildbienen, Heuschrecken, Schnecken, Amphibien, Reptilien, Säugetieren und Vögeln wird vermutet. Diese Vorkommen sind jedoch auf Grund der oben aufgeführten Gründe im direkten Untersuchungsraum quantitativ eher sehr gering.

Schutzgebiete und –objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des LSG „Westlausitz“. Weitere Schutzgebiet im Sinne des SächsNatSchG sind nicht vorhanden.

Für die Ausgliederung des Geltungsbereiches B-Plan aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ wird ein Ausgliederungsantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

## 5 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

### 5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Erhalt eines Gewerbestandortes
- Schaffung einer Betriebswohnung
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung.

### 5.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Sicherung einer guten Durchgrünung der Bauflächen.
- Verknüpfung vorhandener Grünflächen der benachbarten Flächen mit den geplanten Grünflächen.
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.
- Größtmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

### 5.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Anbindung des Standortes an das bestehende Straßennetz
- keine Schaffung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Bebauungsplankonzept

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet § 8 BauNVO konzipiert.

Es ist eine Betriebswohnung zulässig.

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden zugelassen.

Die Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO werden nicht zugelassen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann eine Ansiedlung von Kleingewerbe in der Ortslage gesichert werden. Die Art der baulichen Nutzung ergänzt bestehende nutzungen in der Ortslage und verhindert Konflikte zu angrenzenden nutzungen.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt, um die Baudichte und Versiegelung auf dem Grundstück zu begrenzen. Damit soll sich die Fläche in die aufgelockerte, ländlich geprägte Baustuktur der Umgebung einfügen.

#### 6.1.3 Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen für gewerblich genutzte Gebäude auf max. 7 m und für Gebäude / Betriebswohnung auf max. 9 m in der Firsthöhe begrenzt, gemessen ab OK der Erschließungsstraße „An der Hohle“.

#### 6.1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zur Wahrung der offenen Bauweise und durchgrünten Bauflächen in der Ortslage sind die Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten.

#### 6.1.5 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht vorgegeben, da die Firstrichtung der Bestandsgebäude in der Ortslage ist nicht einheitlich ist. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenze möglich, da eine Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden soll. Flächen außerhalb der Baugrenze sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

## 6.2 Bauordnungsrechtliches Konzept

### 6.2.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports sind nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen dienen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Boden, Wasser und Biotope und sind zu begrünen.

Für die Betriebswohnung sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze, auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

## 6.3 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung des Flurstückes auf den nicht bebaubaren Flächen vor. Zum Außenbereich hin wird die Flächen durch eine Eingrünung abgerundet. Somit gliedert sich das Flurstück in die gewachsenen Strukturen der vorrangig ländlich geprägten Siedlung Kindisch ein.

### 6.3.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktioneller Erfordernisse zulässig. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die vorhandenen Gehölze sind weitestgehend zu erhalten.

Die übrigen Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Bebauung des jeweiligen Baufensters anzulegen und langfristig zu erhalten.

### Pflanzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstbäume

Sträucher: Roter Hartriegel, Gemeine Haselnuß, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohr-Weide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere, Besenginster, Liguster

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

### **6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Erschließungswege, Lagerflächen und Stellplätze sind zu begrünen. Ziel ist die Eingrünung der Bauflächen und Einpassung in das Ortsbild.

## **6.4 Festsetzung von Emissionskontingenzen**

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In Folge dieser werden für die gewerblichen Flächen im B-Plan flächenbezogene Schallleistungspegel als Emissionskontingent LEK vorgegeben, die zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind beim Neubau oder Ausbau von Außenbauteilen der Gebäudehülle die Lärmpegelbereiche zu beachten.

## **6.5 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

### **6.5.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird von der Hochsteinstraße und weiter über die Straße an der Hohle aus erschlossen.

### **6.5.2 Stadttechnische Erschließung**

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Gas, Elektroenergie und Telekom) erfolgt weitestgehend über die Straße an der Hohle. Eine Abwasserleitung quert das Flurstück, so dass ein Anschluss an diese Leitung beantragt werden kann. Eine detaillierte Auskunft dazu kann nach Abfrage der Leitungsträger getroffen werden.

## **6.6 Schutz des Fließgewässers**

Das südliche Plangebiet wird von der Schwarzen Elster durchflossen. An das Ufer schließt sich ein, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an (§ 24 SächsWG).

Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten und soll vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden. Zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen wurden entsprechend Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebau**

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Ansiedlung von Kleingewerbe und Schaffung von einer Wohnung für eine junge Familie
- Städtebauliche Ordnung der Fläche

## 7.2 Grünordnung

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNTSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden in

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Schutzmaßnahmen und
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

### **Schutzmaßnahmen**

Schutzmaßnahmen sind bau- und vegetationstechnische Maßnahmen bzw. Auflagen, die dazu geeignet sind, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dies sind im Regelfall Maßnahmen zum Schutz vor temporären Gefährdungen von Natur und Landschaft.

### **Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen. Durchmischungen unterschiedlichster Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.
- Oberboden ist grundsätzlich zu sichern und nach den Grundsätzen des Landschaftsbaues (DIN 18915) zu behandeln
- Bodenbelastungen durch den Baubetrieb sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen

### **Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Baustellenbereich**

- Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920
- keine Verschmutzung des Wurzelbereiches z.B. durch Öl, Teer, Salz u.ä.
- keine Feuerstellen unter und in der Nähe von Bäumen (Abfallbeseitigung)
- keine Befestigung von Drahtschlingen, Ketten, Bandeisen am Stamm sowie kein Einschlagen von Bauklammern, Nägeln und Krampen
- kein Werfen der Stämme bei Rodungsarbeiten in die verbleibenden Bestände

## **Ausgleichsmaßnahmen (A)**

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen. Die hier benannten Maßnahmen dienen gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in Wasserhaus-halt/Boden und Arten/Biotope.

### **⇒ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Flächengröße beträgt 386 m<sup>2</sup>. Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> vollversiegelte Fläche und Grundstück werden ein Laubbaum sowie 3 heimische Sträucher auf das Grundstück gepflanzt.

Diese o.g. Flächen gilt als Mindestausgleichsflächen für den Eingriff in Boden, Wasser und Arten/Biotope.

## **Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen**

Die Pflegemaßnahmen erstrecken sich in den ersten Jahren nach der Pflanzung speziell auf folgende Arbeiten:

- Schäden, die durch Witterungseinflüsse verursacht werden sowie Ausfälle sind durch Neupflanzungen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen
- Gehölzverankerungen und Schutzzäune sind in angemessenen Abständen zu überprüfen
- Schutz vor Verbiß- und Trittschäden

## **Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen**

Die Pflanzungen sind in der Realisierung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### **7.3 Verkehr**

Durch den bereits vorhandenen Gewerbestandort und lediglich das Hinzukommen der Betriebswohnung, wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber den derzeitigen, kaum merkbar erhöhen.

## **8 Kosten**

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung und Umweltbericht sowie die gesamte Erschließung trägt der Bauherr.