

# STADT ELSTRA

## BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG RINGSTRASSE“ OSSEL

ENTWURF i.d.F. vom 15.03.2021

---

### TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

#### Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.2	Bestehendes Planungsrecht .....	4
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	4
3	Städtebauliche Konzeption .....	4
4	Erschließungskonzeption .....	4
4.1	Verkehrerschließung .....	4
4.2	Ver- und Entsorgung .....	4
4.2.1	Trinkwasser.....	4
4.2.2	Telekommunikation.....	4
4.2.3	Elektroenergie.....	5
4.2.4	Löschwasser .....	5
4.2.5	Schmutzwasserentsorgung .....	5
4.2.6	Niederschlagswasserentsorgung.....	5
4.2.7	Abfallentsorgung.....	5
5	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	5
5.1	Geltungsbereich .....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen .....	6
5.5	Mindestgröße der Baugrundstücke .....	6
5.6	Verkehrsflächen .....	6
5.7	Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind .....	7
5.8	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen .....	7
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6	Hinweise.....	7
7	Flächenbilanz .....	8
8	Wesentliche Auswirkungen .....	8

## **1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis**

Mit der seit Jahren anhaltend positiven Entwicklung der Wirtschaftsregion Dresden, die maßgeblich auf die hervorragende Kooperation zwischen Forschung, Entwicklung und Wirtschaft sowie auf das weitreichende Netzwerk verschiedenster Branchen und Zulieferer zurückzuführen ist, ist ein enormer Arbeitsplatzzuwachs in der gesamten Wirtschaftsregion zu verzeichnen. Diese Entwicklungstendenzen erfassen auch weite Teile des Landkreises Bautzen. Mit der Neuansiedlung strukturbestimmender Unternehmen sowie Firmenerweiterungen etablierter Unternehmen einerseits und der gestiegenen Mobilität der Bevölkerung andererseits steigt der Fachkräftebedarf in der Region, die einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen nach sich zieht.

Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen vor neue Herausforderungen hinsichtlich Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum, Anpassung der sozialen Infrastruktur sowie Gewährleistung von Versorgung und Mobilität gestellt. Um diese Aufgaben in der Wachstumsregion Kamenz - Radeberg zu bewältigen, wurde auf Landkreisebene ein Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet, das für die beteiligten Kommunen die Grundlage für ein gemeinsames Vorgehen zur nachhaltigen Flächenentwicklung und optimalen Nutzung vorhandener Ressourcen darstellt.

Die Stadt Elstra ist eine der beteiligten 19 Gemeinden. Die besondere Bedeutung der Kommune als Bildungsstandort (Grund- und Oberschule in eigener Trägerschaft) mit nennenswerten verfügbaren Kapazitäten in der Daseinsfürsorge (Einrichtungen der Kinderbetreuung) wurde in den Empfehlungen zur Verteilung des Flächenbedarfes für Wohnbaugebiete innerhalb der Wachstumsregion gewürdigt. Im Ergebnis des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurde für Elstra bis 2030 ein Wohnbauflächenbedarf von 75 Wohneinheiten (WE) im Eigenheimsektor ermittelt. Unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen durchschnittlichen Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup>/WE entspricht dies einem Wohnbauflächenbedarf von 6,0 ha. Dafür wurden vorab mögliche aktivierbare Wohnbauflächenpotenziale betrachtet und bewertet. In diesem Rahmen wurden freie Bauplätze in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Talpenberger Straße“ Elstra (6 WE) und „Am Busch“ Dobrig (1 WE) und in der Abrundungssatzung „Weiße Mauer“ (4 WE) sowie vorhandene Baulücken für Einfamilienhausbebauung in kommunalem Eigentum und privatem Eigentum berücksichtigt. Der oben genannte Bedarf an Wohnbauflächen geht über die bisher ausgewiesenen Bauplätze hinaus.

Aufgrund der Lage am Rande des Ortsteils Prietitz entschied sich der Stadtrat von Elstra gegen die ursprünglich geplante Wohnbebauung mit hohem Versiegelungsgrad und der dem Ortsteil nicht entsprechenden Siedlungserweiterung im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Lerchenberg". Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Planung für einen Landschaftspark im Zusammenhang mit einem ortsansässigen Bestandsunternehmen stellt nach gründlicher Prüfung eine für den Ortsteil angemessenere Nutzung auf dem Areal dar.

Zwischenzeitlich wurden die Bauplätze in den oben genannten Wohngebieten und Baulücken teilweise bebaut (derzeit noch 3 WE freie Bauplätze). Weitere bisher unberücksichtigte Bauplätze ergeben sich aus der inzwischen rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Hainmühlenweg“ (7 WE zu 100% bereits ausgelastet) und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof“ Rauschwitz (3 WE zu 0% ausgelastet). Darüber hinaus wurden leerstehende Gebäude reaktiviert bzw. umgenutzt.

Dennoch spürt die Stadt Elstra weiterhin den aufgezeigten Siedlungsdruck. Kontinuierlich werden Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt, insbesondere von jungen Familien, wofür die Stadt jedoch keine bedarfsgerechten Flächenangebote unterbreiten kann. Der Stadtrat von Elstra hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Ringstraße“ Ossel gefasst.

Das geplante Baugebiet liegt in ca. 1,0 bis 1,5 km Entfernung vom Stadtzentrum von Elstra mit seinen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und ist über zwei Ortsverbindungsstraßen sowie über den ÖPNV im Ortsteil Talpenberg angebunden. Die Infrastruktur der Kommune (insbesondere Kindertagesstätten,

Grund- und Oberschule sowie Sportstätte, Stadtverwaltung, Ärzte, Lebensmittelmarkt und Nahversorgung) kann den daraus entstehenden Mehrbedarf problemlos aufnehmen.

Insgesamt sollen max. 3 Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus errichtet werden. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll somit in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

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

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ossel. Die Fläche wird als Gartenland im Zusammenhang mit einer ländlich geprägten Wohnhausbebauung genutzt und wird in den Randbereichen durch Gehölze, freiwachsende Hecke bzw. Formschnitthecke begrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Ringstraße mit Anschluss an die Staatsstraße S 105 im Norden und an die Kreisstraße K 9236 im Süden.

Das Plangebiet fällt von Westen her von einer Höhe von ca. 244,30 m (DHHN 2016) nach Osten auf ca. 238,9 m (DHHN 2016).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen und Norden von ländlich geprägter Wohnbebauung,
- im Osten von der Ringstraße und im Anschluss von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Westlausitz". Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von

- ca. 2,5 km südwestlich: FFH-Gebiet Nr. 144 „Berge bei Ohorn“
- ca. 4,9 km südöstlich: FFH-Gebiet Nr. 134 „Klosterwasserniederung“
- ca. 9,5 km nordöstlich: SPA-Gebiet Nr. 39 „Doberschützer Wasser“

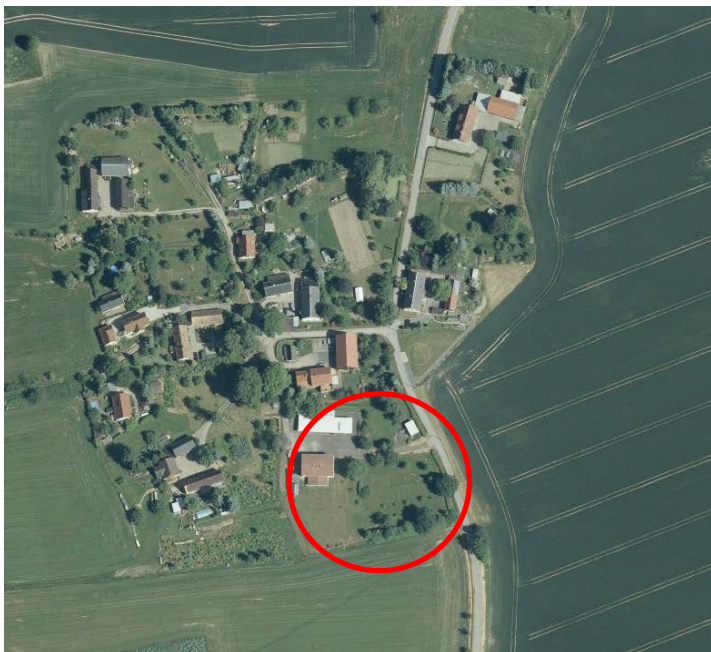


Abb. 1: Plangebiet (Kartengrundlage: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN))

## **2.2 Bestehendes Planungsrecht**

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Nutzung der Fläche für Wohnbebauung ist damit derzeit unzulässig.

## **2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Für das Planungsgebiet gibt es bisher noch keinen gültigen Flächennutzungsplan. Für den vorliegenden Bebauungsplan kann der Flächennutzungsplan jedoch nicht abgewartet werden, da dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen (Bereitstellung von Wohnbauland). Der Bebauungsplan wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen und werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

## **3 Städtebauliche Konzeption**

Im Plangebiet ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, das über die vorhandene Stichstraße erschlossen wird.

Hinsichtlich der Bauvorschriften orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an der umgebenden Bestandswohnbebauung.

## **4 Erschließungskonzeption**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Eine gesicherte Verkehrserschließung ist über die Ringstraße vorhanden. Diese bindet das Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz an.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche der Ringstraße erfolgt die Zufahrt zum Baugebiet über eine private Stichstraße. Die Stichstraße wird wie im Bestand als verkehrsberuhigte private Straße festgesetzt. Die Fahrbahnbreite wird von derzeit ca. 5,50 m auf 4,50 m zurückgenommen. Der aktuelle Ausbaugrad der Stichstraße wird beibehalten (Schotterbefestigung).

Die privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden nach § 49 SächsBO auf dem Baugrundstück eingeordnet.

Über die Haltestelle "Talpenberg" (fußläufige Distanz ca. 380 m) ist der Standort an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (Buslinie 312).

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

#### **4.2.1 Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand westlich des Plangebietes in der Ringstraße. Für die Trinkwassererschließung des Bebauungsgebietes ist die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraße erforderlich. Dazu wird auf den Bauflächen ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt.

#### **4.2.2 Telekommunikation**

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen westlich des Plangebietes in der Ringstraße an. Zur Anbindung des Baugebietes an das Telekommunikationsnetz ist die Neuverlegung von Telekommunikationslinien innerhalb der Planstraße sowie auf Bauflächen erforderlich. Dazu wird auf den Bauflächen ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt.

#### **4.2.3 Elektroenergie**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand westlich des Plangebietes in der Ringstraße vorgesehen. Für die Erschließung des Bebauungsgebietes ist die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraße erforderlich. Dazu wird auf den Bauflächen ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt.

#### **4.2.4 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist über die Löschwasserhydranten 84\_01H an der Ortsverbindungsstraße Siedlung Boderitz in Boderitz auf Flurstück 1199 Gemarkung Elstra und 84\_03H innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Ringstraße auf Flurstück 433/1 der Gemarkung Wohla vorgesehen. Das gesamte Baugebiet liegt im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestellen. Gemäß DVGW-Richtlinie Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von 2 Stunden empfohlen. Eine Hydrantenprüfung erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung.

#### **4.2.5 Schmutzwasserentsorgung**

Der Ortsteil Ossel ist nicht an das zentrale Schmutzwassernetz angeschlossen. Für die in den geplanten Wohnbauflächen anfallenden Schmutzwässer ist eine dezentrale Entsorgung über grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken erforderlich.

#### **4.2.6 Niederschlagswasserentsorgung**

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen auf den Wohnbauflächen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten (z.B. in ausreichend dimensionierten unterirdischen Zisternen) und zu versickern oder zu verwerten (als Brauchwasser). Die Entwässerung der Erschließungsstraße erfolgt in den Graben am östlichen Plangebietsrand. Möglich ist auch die Einordnung unterirdischer Regenwasserrückhalteanlagen in die Verkehrsfläche (z.B. Zisterne, Stauraumkanal) mit einem Notüberlauf bzw. Drosselabfluss mit Anbindung an den Graben am östlichen Plangebietsrand. Abflussspitzen in den Oberflächengewässern sollen so vermieden werden.

#### **4.2.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung durch Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzte zentrale Abfallsammelstelle. Abfallsammelbehälter, die auf dafür vorgehaltenen Stellflächen auf den Grundstücken eingeordnet werden, sind am Abholtag zur zentralen Abfallsammelstelle zu bringen.

## **5 Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 424 und 424/c der Gemarkung Wohla. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 ha.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung einer Tankstelle soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße jeweils eine zulässige Grundfläche von mindestens 252 m<sup>2</sup> je Baugrundstück (630 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 252 m<sup>2</sup>), womit sich Wohngebäude und Garage sinnvoll realisieren lassen. Um den Anfall des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet zu minimieren, darf entsprechend der ergänzenden textlichen Festsetzung die zulässige Grundflächenzahl nur durch wasserdurchlässig befestigte Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze...) um 50 % überschritten werden.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie der sensible Übergang in den offenen Landschaftsraum angemessen gestaltet werden.

### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Durch die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Ossel wird zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur zum offenen Landschaftsraum die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Aufgrund der gegebenen Grundstücksausdehnung wird unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO um 20 % unterschritten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung parallel entlang der im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraße festgesetzt. Dadurch wird die Einordnung einer straßenbegleitenden beidseitigen Bebauung ermöglicht. Zur Verkehrsfläche werden 5 m Abstand gewahrt, um ausreichend Aufstellfläche für Pkw einzuräumen. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, wurde jeweils ein großes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dadurch werden insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Süden zum offenen Landschaftsraum hin von Bebauung freigehalten. Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einschließlich nicht überdachter Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Südlich der Stichstraße wird die Stellung der Hauptgebäude mit einer straßenparallelen Hauptfirstrichtung festgesetzt (gemäß dem benachbarten Gebäudebestand im Westen). Im nördlichen Baufeld ist die Hauptfirstrichtung wahlweise trauf- oder giebelseitig zur Stichstraße zulässig. Die schräge Anordnung von Gebäuden im Grundstück soll durch die Festsetzung verhindert werden.

### **5.5 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Stadt Elstra beabsichtigt mit der Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke die Erhaltung eines hohen Grünanteils im Baugebiet und die Gewährleistung einer dem ländlichen Raum entsprechenden Durchgrünung des Wohngebietes.

### **5.6 Verkehrsflächen**

Grundstückszufahrten an der Ringstraße sind nicht zulässig. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die geplante Stichstraße. Die Wohngebietserschließung ist als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen. Die Brutto-Verkehrsfläche der Erschließungsstraße soll 4,50 m Breite betragen. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.

## **5.7 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind**

Innerhalb der privaten Stichstraße und der Wohnbauflächen werden folgende Leitungsrechte festgesetzt:

- Für die Trinkwassererschließung des Bebauungsgebietes ist die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraße erforderlich. Zur Sicherung der Leitungsanbindung nach Westen in Richtung Ringstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers in Verlängerung der Planstraße festgesetzt.
- Zur Anbindung des Baugebietes an das Telekommunikationsnetz ist die Neuverlegung von Telekommunikationslinien innerhalb der Planstraße erforderlich. Zur Sicherung der Leitungsanbindung nach Westen in Richtung Ringstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers in Verlängerung der Planstraße festgesetzt.
- Die Anbindung des Baugebietes an das Stromnetz ist die Neuverlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraße erforderlich. Zur Sicherung der Leitungsanbindung nach Westen in Richtung Ringstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers in Verlängerung der Planstraße festgesetzt.

Diese Leitungsrechte sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch. Die Schutzstreifen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden.

## **5.8 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen**

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

Entlang der Außengrenzen des Baugebietes im Osten und Süden sowie an der vorhandenen Stichstraße werden bereits vorhandene Laubgehölzflächen und einzelne Laubgehölze zum Erhalt festgesetzt. Mit dieser wirkungsvollen Eingrünung soll das typische Ortsbild größtmöglich bewahrt werden. Weiterhin wird auf den Wohngrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können. Die Umsetzung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Vorhandene Bäume werden auf die Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

Im westlichen Teil des Plangebietes auf Flurstück 424/c der Gemarkung Wohla ist die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt (M1). Damit wird ein wertvoller Gehölzlebensraum geschaffen und gleichzeitig die zusätzliche Eingrünung des Ortsrandes erreicht.

## **5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

## **6 Hinweise**

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

## 7 Flächenbilanz

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>4.460 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	2.710 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	180 m <sup>2</sup>
Versorgung/Entsorgung	15 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.555 m <sup>2</sup>
<i>davon:</i>	
<i>M1 – Anlage einer Streuobstwiese</i>	<i>1.125 m<sup>2</sup></i>
<i>Erhalt von Heckengehölzen</i>	<i>430 m<sup>2</sup></i>

## 8 Wesentliche Auswirkungen

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

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher gleichzeitig das Ausgliederungsverfahren durchgeführt.