

Stadt Elstra

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„Am alten Bahnhof“

Begründung

Gemarkung: Rauschwitz

Gemeinde: Stadt Elstra

Landkreis: Bautzen

ENTWURF

Aufsteller: Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

Planverfasser: GLI-PLAN
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Inhalt

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
2	Planungserfordernis	3
3	Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung	3
4	Naturräumliche Grundlagen	3
5	Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen	5
5.1	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur.....	5
5.2	Grünordnung.....	5
5.3	Verkehr und Erschließung	5
6	Planungskonzept.....	6
6.1	Bebauungsplankonzept.....	6
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.1.3	Gebäudehöhe	6
6.1.4	Bauweise, Baugrenzen.....	6
6.1.5	Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen	6
6.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.....	7
6.1.7	Einfriedung zur öffentlichen Fläche	7
6.2	Grünordnerisches Konzept.....	7
6.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	7
6.2.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
6.3	Artenschutz.....	8
6.4	Verkehrs- und Erschließungskonzept	9
6.4.1	Verkehrerschließung.....	9
6.4.2	Stadttechnische Erschließung	9
7	Auswirkungen der Planung.....	9
7.1	Städtebau	9
7.2	Grünordnung.....	9
7.3	Verkehr	11
8	Kosten.....	11

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Bahnhof“ wird begrenzt

- im Norden: Wohnbauflächen
- im Süden: Feldgehölzflächen
- im Osten: im Nordosten Wohnbauflächen, Grünland, Ackerflächen
- im Westen: Wohn- / Mischbauflächen, ländlich geprägt

und umfasst die Flurstücke 478/28 (Straße), 478/20, 478/21, 478/22, 478/23, 185/3 und 185/4 Stadt Elstra, Gemarkung Rauschwitz.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage, im Außenbereich. Die Erschließung erfolgt über die Friedenstraße „Am alten Bahnhof“.

2 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht, für Wohnbauflächen, auf den Flurstücken 478/20, 478/21, 478/22, 478/23, 185/3 und 185/4 mit nachfolgenden Nutzungen und Planungszielen angestrebt:

- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Wohngebäuden und Nutzungen gemäß § 4 BauNVO, außer Nutzungen § 4 Abs. 3
- Festsetzung der Art und des Maßes der Bebauung
- Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Regelung der städtebaulichen und grünordnerischen Einbindung in das Ortsbild

3 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung

Die Stadt Elstra hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des FNP aus dem Jahr 1991 ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

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. 8.096 m² große Fläche am Ortsrand der Ortslage Rauschwitz.

Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch die umliegende Wohn- und Mischbebauung mit großzügigen Hausgärten, vielfältigem Grün- und Gehölzbestand, teilweise standortfremd, Grünland- und Gehölzflächen, welche das Ortsbild auflockern und wichtige ökologische Funktionen übernehmen sowie die Fläche des ehemaligen Bahnhofgeländes, mit sukzessive aufwachsender Strauch- und Krautschicht und teils verdichteten, teilversiegelten Flächen, geprägt.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich, außer der öffentlichen Verkehrsfläche, um brachliegende Flächen.

Auf der ehemaligen Bahnhofsfläche wurden Gebäude und Bahnanlagen rückgebaut, die Flächen entsiegelt. Teilbereiche sind stark verdichtet und / oder mit Schotter durchzogen und vegetationsfrei.

Auf der Fläche hat sich sukzessive eine artenarme lückige Ruderalvegetation entwickelt mit Arten wie Rotklee, Johanniskraut, Goldrute, Schafgarbe und Vogel-Wicke, einem hohen Anteil an Brombeeraufwuchs, Sandbirke und Erle.

Der Biotopwert des Geltungsbereiches ist insgesamt als relativ gering einzustufen. Die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für die heimische Fauna ist etwas höher. Aufgrund der Struktur (Gehölzaufwuchs, vegetationsfreie Bereiche und Brombeergestrüpp) kann man hier von einem potentiellen Lebensraum für Heckenbrüter und bodennahen Brutvögeln ausgehen sowie von Reptilien (Zauneidechse, evtl. Ringelnatter, Blindschleiche und Glattnatter).

Der unversiegelte Teil des Areals erfüllt wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenn gleich 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.

Detaillierte Aussagen zu

- Untergrundverhältnissen/Grundwasserverhältnissen
- bodenmechanischen Kennwerten anstehender Böden
- Gründungsvarianten
- Erdbaumaßnahmen
- Schadstoffbelastungen und
- Versickerungsfähigkeiten

sind dem Gutachten zur Baugrund- und Bestandsuntersuchung vom 11.12.2019 zu entnehmen.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche „Lohnsaatstelle/Düngemittellager (AKZ 92200309).

Für diese Fläche liegt ein Gutachten zur Bodenuntersuchung vom 11.09.2020 vor. Die Ergebnisse der Untersuchung sind bei der Bebauung und Nutzung der Fläche zwingend zu beachten.

Grundsätzlich ist, laut Gutachten, im Bereich von Flurstück 478/20, im Bereich der bekannten Altlastenverdachtsfläche, eine gefahrlose Nutzung als Wohngebiet ohne zusätzliche Maßnahmen möglich.

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

Floristisch hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Es handelt sich um ein, sehr gering strukturiertes und mäßig arten- und nährstoffreiches Biotop. Dies ist auf die Ortsrandlage und die Beeinflussung durch die umliegende Nutzung der Flächen (Lärm, Stoffeintrag) zurückzuführen.

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Planung integriert und Artenschutzmaßnahmen festgelegt.

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“ wurde ein Ausgliederungsantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

Weitere Schutzgebiete und Lebensraumtypen, gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21.Mai 1992) sind im Plangebiet, sowie im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

5 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele des Vorhabens sind die Sicherung und Entwicklung eines Wohnstandortes sowie die funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in das Ortsbild.

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 allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO konzipiert.

Die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird u.a. die Errichtung von weiteren Wohngebäuden in der Ortslage ermöglicht und der Wohnbedarf in der Gemeinde gesichert werden.

Im Einwirkungsbereich des geplanten Wohngebietes befinden sich mehrere Sportanlagen, die die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu erfüllen haben. Daraus ergeben sich Mindestabstände zwischen Sportanlage und Wohnbebauung, die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und damit Lärmkonflikte vermeiden sollen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die Anforderungen erfüllt.

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 0,4 festgesetzt, um die Baudichte und Versiegelung auf dem Grundstück zu begrenzen. Damit soll sich die Fläche in die aufgelockerte, ländlich geprägte Baustruktur der Umgebung einfügen.

6.1.3 Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 9 m in der Firsthöhe begrenzt, gemessen ab OK der Erschließungsstraße „Friedenstraße“.

6.1.4 Bauweise, 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.

6.1.6 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.

Kleine Nebengebäude / Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v. § 61 Abs. 1, 1.a der SächsBO, sind, mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² zulässig. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen wird ausgeschlossen.

Das Ortsbild wird dadurch nicht gestört.

Die mögliche Überbauung der jeweiligen Grundstücke ist über die Grundflächenzahl geregelt und damit begrenzt. Die Kompensation ist über die Festsetzung zur Neupflanzung geregelt.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit im Baugebiet muss der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung 3 m betragen. Die Sichtfelder im Bereich der Grundstücksausfahrt sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6.1.7 Einfriedung zur öffentlichen Fläche

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind als Grundstücksabgrenzungen vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

In Hinsicht auf die Verkehrssicherheit dürfen Tore und Türen nicht zur Straße hin aufschlagen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen die Heckenpflanzungen nicht höher als 1,50 m sein.

6.2 Grünordnerisches Konzept

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

6.2.1 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. 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, Wal-nuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstbäume

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere, Besenginster

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

6.2.2 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.

6.3 Artenschutz

Für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich sind westlich des Geltungsbereiches, auf den Flurstücken der Stadt Elstra 478/24 und 478/25 Gemarkung Rauschwitz, drei Lesesteinhaufen zu errichten, welche als Habitat für die Zauneidechse dienen sollen. Zum Schutz der lokalen Zauneidechsenpopulation ist die Beseitigung der Bodenvegetation einschließlich der Rodung der Stubben im Bereich der potentiellen Eidechsenhabitats während der

Aktivitätsphase aber zugleich außerhalb der Reproduktionszeit durchzuführen. Die Baufeldfreimachung ist somit Ende März bis spätestens Mitte April bzw. Ende August bis Mitte September möglich.

Die drei Lesesteinhaufen als Ersatzhabitats sind zwecks Optimierung der Habitatsigenschaften mit Totholz (Integration von schwachen und stärkeren Aststücken in den Lesesteinhaufen sowie Abdeckung eines Teils der Lesesteinhaufen mit dornigem Reißig als Schutz vor Prädatoren) anzureichern.

Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen. Die zu fällenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besatz durch Vögel, Haselmaus und Fledermäuse zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Damit werden die Belange des Artenschutzes beachtet und in der Planung umgesetzt. Die Festsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Bautzen.

6.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept

6.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Friedenstraße aus erschlossen.

6.4.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser und Telekom) wird über die Friedenstraße erfolgen. Die Leitungsträger wurden in die frühzeitige Beteiligung und werden in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen und können ihre Stellungnahme zum Vorhaben abgeben.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Schaffung von Wohnbauflächen
- Städtebauliche Ordnung der Fläche

7.2 Grünordnung

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

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 und
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

Vermeidung von Konflikten und Eingriffen in potentielle Habitatflächen, Beachtung der Artenschutzbelange durch Festsetzung von Maßnahmen.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Natur-

haushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Bodenversiegelungen sind in erster Linie mit Entsiegelungen zu kompensieren. Eine mögliche Flächenentsiegelung wurde im Plangebiet sowie im näheren Umfeld geprüft. Da im näheren Umfeld keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen wird das Ziel verfolgt, bestehende Belastungen, innerhalb des Gebietes, abzubauen. Dadurch wird der Eingriff zwar nicht gleichartig ausgeglichen, es findet jedoch ein gleichwertiger Ersatz statt.

Zu Entlastungen des Boden- und Grundwasserhaushaltes tragen u.a. Gehölzpflanzungen bei. Diese führen zu einer Aktivierung des Edaphons (Bodenlebens) und damit zu einer Verbesserung des Bodengefüges sowie zu einer Optimierung seiner Filter-, Speicher- und Pufferkapazität. Gleichzeitig wird die Bodenkrume vor Erosionseinflüssen hinreichend geschützt. Die genannten Auswirkungen tragen daneben zu einer qualitativen Optimierung der Grundwasserneubildung bei.

Die hier benannten Maßnahmen dienen gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in Wasserhaushalt/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 12-14 cm zu pflanzen. Die Flächengröße beträgt 700 m².

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. 400 m².

Pro angefangene 100 m² vollversiegelte Fläche und Grundstück wird ein Laubbaum 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 Erschließungsstraße, wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeitigen, kaum merkbar erhöhen.

8 Kosten

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