

Stadt Elstra



**Landkreis Bautzen
Gemarkung Prietitz**

**Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
„Am Lerchenberg“**

1. Änderung

ENTWURF

**Textliche Festsetzungen
Teil B**

Aufsteller: Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 10.09.2024

1. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiet nach § 11 BauNVO als „Mammutgarten“, zulässig ist die Anlage einer parkähnlichen Naturerlebnisanlage mit Themen-Landschaften, Erlebnis- und Showgarten mit Freizeitparkcharakter, Spielplatz, Lehr- und Erlebnispfaden mit Attraktionen, der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen und Ausstattung.

Auf dem Areal sind saisonale Veranstaltungen, wie Führungen, Lesungen, Präsentationen, Workshops/Schulungen, Präsentationen regionaler Besonderheiten und Bräuche, Schnupperkurse, kulturelle Veranstaltungen und Konzerte, im Rahmen der ganzjährigen Betriebszeit, erlaubt.

Der klassische Saisonbetrieb findet vom 01.04. bis zum 31.10.statt.

Die Öffnungszeiten bewegen sich im gesetzlich zulässigen Rahmen.

Für den Eventbetrieb werden Veranstaltungen mit den Eventkategorien I-IV, wie folgt festgesetzt:

Kategorie	Besucher	Eventende	Veranstaltungen pro Jahr
Kategorie I	bis 3.000	22:00 Uhr	4x
Kategorie II	bis 10.000	22:30 Uhr	4x
Kategorie III	bis 15.000	23:00 Uhr	3x
Kategorie IV	bis 25.000	0:00 Uhr	2x

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8

Zahl der Vollgeschosse II

Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Traufhöhe:

II Vollgeschosse

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,00 m beschränkt.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf nicht unter und nicht mehr als 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Offene Bauweise

Stellplätze / Garagen

Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen wird ausgeschlossen.

Einfriedung zur öffentlichen Fläche

Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken anzupflanzen. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

2. Grünordnerische Festsetzungen für das gesamte B-Plan Gebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

2.1. Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

An den Grundstücksgrenzen sind die Bauflächen, entsprechend Planeintrag, mit Gehölzen einzufrieden.

Die zu pflanzenden Gehölze entsprechen überwiegend der Zweckbindung des Gebietes „Mammutgarten“.

Des Weiteren werden Pflanzungen zur Eingriffskompensation festgesetzt, mit heimischen Gehölzen, entsprechend der nachfolgenden Gehölzliste.

feuchte und frische Böden:

Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Korbweide (*Salix viminalis*), Öhrchenweide (*Salix aurita*), Haselnuss (*Corylus avella-*

na), Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*)

trockene Böden:

Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wacholder (*Juniperus communis*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Der Erhalt von Gehölzen gilt auch für Gehölze, welche sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden. Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

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

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

=> Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzte zu bepflanzende Fläche mit Bäumen und Sträuchern beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 3.041 m². Davon werden 2.310 m² mit heimischen Gehölzen (entsprechend Gehölzliste) bepflanzt.

Nördlich des Geltungsbereiches sind auf einer Fläche von 1.200 m² sowie am Radweg 1.380 m² weitere heimische Gehölzflächen (entsprechend Gehölzliste) anzulegen.

Die nicht bebauten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt zusätzlich zu den festgesetzten Grünflächen ca. 36.411,60 m².

Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 160 m² zu versiegelnder Fläche die Pflanzung mindestens eines Baumes, Art

entsprechend dem Charakter des „Mammutgartens“ festgesetzt. Es werden 143 Stück Baumpflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt. Davon werden 5 Stück Bäume mit heimischen Gehölzen aus der Gehölzliste gepflanzt.

2.2. Flächenversiegelung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

2.3. Artenschutzrechtliche Belange

Bezüglich der Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange hat die Baufeldfreimachung, auf der Ackerfläche, außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der Avifauna zu erfolgen.

3. Hinweise

3.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u. ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplantem Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Görlitz zu beteiligen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

Sollten größere Bodeneingriffe geplant sein, so sind für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

3.2. Untere Wasserbehörde

Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden.

3.3. Staatliches Vermessungsamt

Vorhandene Grenz- und Vermessungsmarken sind zu sichern und zu schützen.

3.4. Hinweise der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen.

Ergeben sich bei den weiteren Planungen oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast oder wird eine solche verursacht, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.

Weiterhin ist in diesem Fall gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 eine umgehende Information an das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht / Bodenschutz, zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle sind nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft stofflich oder energetisch zu verwerten. Soweit Abfälle nicht verwertet werden können, sind sie dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und entsprechend den §§ 15 und 28 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu beseitigen.

3.5. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Gegenwärtig liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.

Anforderungen zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate

führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein.

Allgemeine geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Regionalgeologisch befindet sich das Planungsgebiet im Süden der Lausitzer Antiklinalzone, am Rand zum Lausitzer Granodioritkomplex.

Unter dem Oberboden sind bindige Deckschichten aus Löss/Lösslehm (einschließlich Lössderivaten, z.T. solifluidal umgelagert) vorhanden. Unterhalb der Decklehme folgen Schmelzwassersande/-kiese und eventuell noch Geschiebemergel/-lehme der Elster-Kaltzeit.

Für den tieferen Untergrund werden Grauwacken, Schluffsteine und Tonsteine (lokal mit Konglomeraten, Kalksilikatgesteinen, Schwarzschiefer (Kamenz-Gruppe) als Grundgebirge ausgewiesen.

In einer Entfernung von ca. 400 m nach Osten beginnt der Biotit-Granodiorit des Lausitzer Granodiorit-Komplexes. Es ist daher damit zu rechnen, dass der geologische Festgesteinsuntergrund im Planungsbereich bereits strukturell verändert ist und eine intensivere Verwitterung sowie Bruch-, Zerrüttungs- und Scherzonen aufweist.

Oberflächennah werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den wasserstauenden bis wasserhemmenden Lösslehmen geprägt, für die Schichtenwässer und Staunässe typisch sind. Eine Grundwasserführung ist in den unterlagernden Schmelzwassersanden/-kiesen bzw. in den sandig-kiesigen Zersatzbildungen der Grauwacke (= Porengrundwasserleiter) zu erwarten. In der Grauwacke selbst zirkuliert Grundwasser als Kluftgrundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (offenen Klüften) des angewitterten bis frischen Festgesteins. Das Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten.

Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Lausitzer Granodiorit-Komplex.

Unter dem Ober-/Mutterboden stehen pleistozäne Gehängelehme (Fließlehme, meist solifluidal umgelagerte Lösslehme, z.T. kiesig) an. Darunter folgen wahrscheinlich noch Schmelzwassersande/-kiese der Elster-2-Kaltzeit.

Mit der Tiefe folgt das Grundgebirge aus Zweiglimmer-Granodiorit (Anatexit). Das Grundgebirge ist in seinen oberen Zonen meist zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt. Die Mächtigkeit dieser Verwitterungs-/Zersatzschicht kann stark variieren und mehrere Meter betragen. Lokal ragt das Grundgebirge auch auf.

Eine anthropogene Veränderung des oberflächennahen geologischen Untergrundes ist eher nicht zu erwarten.

Baugrunduntersuchungen

Im Fall, dass Neubauten erfolgen sollten, wird dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, evtl. gespannte Bedingungen, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Übergabe von Ergebnisberichten

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen. Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung