

Stadt Elstra



**Landkreis Bautzen
Gemarkung Prietitz**

**Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
„Am Lerchenberg“**

1. Änderung

ENTWURF

**Begründung
Teil C**

Aufsteller: Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 10.09.2024

Inhalt

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
2	Planungserfordernis	3
3	Naturräumliche Grundlagen	6
4	Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen	7
4.1	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur.....	7
4.2	Grünordnung.....	7
4.3	Verkehr und Erschließung	7
5	Planungskonzept.....	8
5.1	Bebauungsplankonzept.....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3	Gebäudehöhe	8
5.1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	9
5.1.5	Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen	9
5.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.....	9
5.1.7	Einfriedung zur öffentlichen Fläche	9
5.2	Grünordnerisches Konzept.....	9
5.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	9
5.2.2	Flächenversiegelung	10
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	11
5.3.1	Verkehrerschließung.....	11
5.3.2	Stadttechnische Erschließung	11
6	Auswirkungen der Planung.....	11
6.1	Städtebau	11
6.2	Grünordnung.....	12
6.3	Verkehr	14
7	Kosten.....	14

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 538/3, 538/4, 545/3, 545/4, 546/3, 546/4, 551/3, 551/4, 566/4, 566/5, 566/6, 573/3, 573/4, 700/1, 702, 703, 704, 705, 706, 707 und 710 der Stadt Elstra, Gemarkung Prietitz.

Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt durch:

- die Kreisstraße 9239 und Vorhaltefläche für straßenbegleitenden Radweg im Osten, an die Kreisstraße 9239 östlich angrenzend Kohout's Baumschule & Gartencenter
- die öffentliche Grünfläche mit bestehendem Hohlweg im Süden
- die kommunale Straße „Am Lerchenberg“ im Westen
- durch Ackerflächen im Norden

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage. Ca. 75 % des Geltungsbereiches (Fläche des rechtskräftigen B-Planes) liegen im Innenbereich des Ortes.

Die Haupt-Erschließung erfolgt über die K 9239, die Hauptstraße. Die Zufahrt zum Areal über die Straße Am Lerchenberg ist möglich.

2 Planungserfordernis

Allgemein

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung, im rechtskräftigen Bebauungsplan, gliedert sich in Wohnbauflächen, Mischgebiets- und Gewerbeflächen.

Anlass der Änderung des Bauungsplanes ist die Realisierung des Vorhabens Sondergebiet „Mammutgarten“ und die damit verbundene komplette Änderung der Art der baulichen Nutzung, als Sondergebiet „Mammutgarten“[®].

Das Vorhaben erstreckt sich über den vormaligen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Lerchenberg“.

Die Fläche wird in nördlicher Richtung um eine 15.584 m² große Ackerfläche im Außenbereich sowie im LSG „Westlausitz“ gelegen, erweitert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt nun 67.554 m² = 6,75 ha.

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Das Vorhaben „Mammutgarten“[®]

Das erklärte Ziel ist, einen touristischen Erlebnis- und Showgarten mit entsprechenden Attraktionen wie Rosengärten, Duftgärten, Kräuterlandschaften, Lern- und Erlebnispfaden etc. aufzubauen.

Für die weitere Entwicklung des Parks wird ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude benötigt, welches ebenfalls Am Lerchenberg errichtet werden soll, um den steigenden Anforderungen und damit verbundenem Personal- und Logistikaufwand gerecht zu werden. Neben dem Aspekt der Büros für die Mitarbeiter der Firma Kohout's Gartendesign GmbH & Co. KG, wird das Gebäude auch eine entscheidende Rolle beim Ticketverkauf und Betreuung respektive Abwicklung der Touristen/Besucher spielen und wird damit auch Besucher- und Informationszentrum werden. Gegenüber, auf der Seite des Gartencenters, An der Parkmauer 5 wird die sogenannte „Kulturatorangerie“ entstehen, die eine wetterun-

abhängige Nutzung ermöglichen wird. Das verhindert einen Umsatzeinbruch bei den Eintrittsgeldern in der kälteren Jahreszeit und beeinflusst positiv das Wiederkommen der Besucher durch ein abwechslungsreiches Programm. Die Kulturatorangerie wird von der Firma Kohout's Gartendesign GmbH & Co. KG genutzt.

Die Konzepte können im Showgarten und dem Gelände besichtigt werden. Studien haben außerdem gezeigt, dass Erlebnisthemenparks mit einem Restaurantbereich sowie Park- und Eventbereichen die Besucher über einen längeren Zeitraum halten und zum Wiederkommen animieren. Der Café Betrieb wird sich im Bereich des alten Bestandsgewächshauses (Gartencenter) auf dem gegenüberliegenden Gelände an der Parkmauer 5 befinden. Events und Gastronomie gehören mittlerweile zu den Essentials des Erlebnis-Gesamtpakets, steigern die Attraktivität für die Besucher und laden zum längeren Verweilen ein, was in der logischen Konsequenz das Erlebte noch nachhaltiger macht.

Die Ausgestaltung des Geländes mit attraktiven, einmaligen und sich ständig verändernden Vegetationen ist Voraussetzung für die Entwicklung dieses Konzeptes mit extrem hohem Alleinstellungsmerkmal. In der Konsequenz ist die Verbindung einer Naturerlebnisanlage/Showanlage mit Erlebnisbereich, Freizeit- und kulturellem Angebot möglich, die zum einen den sogenannten Tagestourismus wie auch den überregionalen Tourismus (> 50 km) positiv beeinflussen und damit eine besonders zahlungskräftige Klientel anziehen wird. Das Freizeitangebot wird darüber hinaus in der Region erweitert und damit die Attraktion für Touristen/Reisende generell gesteigert.

Die Naturerlebnisanlage „Mammutgarten®“ wird parkähnlich aufgebaut. Dadurch entsteht ein Freizeitcharakter, der Besucher zu einem längeren Verweilen einlädt und zu regelmäßigen Besuchen anregt.

Die Anlegung kleiner Themen-Landschaften z.B. im japanischen, französischen, italienischen und englischen Gartenbaukunststil ist geplant. Damit wird den Besuchern nicht nur gezeigt, dass Stilepochen und heutige Modetrends die Gartenbaukunst früher und heute beeinflusst haben, sondern sich auch dabei Ideen entwickeln und zur Nachahmung anregen. Schritt für Schritt lernen die Besucher damit den Umgang mit den Stilen, den Epochen und den heutigen Möglichkeiten.

Das Leitbild wird dabei immer wieder das Thema ‚Mammut‘ sein. Die Auswahl der Leitpflanzen wird diesem Thema zu 100% gerecht. Deshalb werden dafür Zedern, Mammutbäume und ähnliche, urzeitlich wirkende Bäume angepflanzt.

Der geplante Kinderbereich wird u.a. folgende Attraktionen beinhalten:

1. Spielplatz mit Rutschen und Klettermöglichkeiten
2. Lehr- und Erlebnispfade mit zahlreichen Attraktionen zum Lernen und Spielen (z.B. nach dem Vorbild Schatzsuche, Geocaching, Spiel-Ausgrabungen für Kinder etc.)

Außerdem werden unter anderem auch Mammuts und künstlich angelegte Höhlen als Rutschen für die kleinen Gäste dienen.

Die Art der Anlegung als Park dient der Verknüpfung aller präsentierten Themen miteinander. Die Flächengröße erlaubt die Durchführung von saisonalen Veranstaltungen unter-

schiedlichsten Charakters wie z.B. Führungen, Lesungen, Präsentationen, Workshops/Schulungen, Präsentationen regionaler Besonderheiten und Bräuche, Schnupperkurse, kulturelle Veranstaltungen und Konzerte. Regelmäßige Events werden dabei den Bekanntheitsgrad erhöhen und den Erlebnis- und Showgarten zu einem überregionalen Anziehungsmagneten entwickeln, der sein Eintrittsgeld wert sein wird.

Die strategische Ausrichtung vom Mammutgarten® bedient einen Markt, regional, überregional und international, der jetzt schon eine hohe Relevanz hat und sich immer größeren Wachstums erfreut. Der Mammutgarten® entwickelt sich als Pilgerstätte für Natur- und Gartenfreunde und wird damit Publikumsmagnet für eine ganze Region. Durch die Präsentation und den Verkauf von lokalen Erzeugnissen, wird die Aufmerksamkeit auch auf eine ganze Region gelenkt, was diese positiv beeinflussen wird. Es besteht bereits eine Gruppierung von Konsumenten, die derzeit unter dem Akronym LOHAS (engl. Lifestyle of Health and Sustainability) zusammengefasst wird. Damit sind Menschen gemeint, die einen gewissen Lifestyle pflegen und sich besonders mit den Themen Gesundheit, gesunde Ernährung und Nachhaltigkeit beschäftigen.

Überschneidung gibt es zu den sogenannten LOVOS (engl. Lifestyle of Voluntary Simplicity), Menschen, die in einer wachsenden, konsumorientierten Überflussgesellschaft nach einem alternativen Lebensstil suchen. Mit der strategischen Ausrichtung vom Mammutgarten® und damit verbundenen Erweiterung des Angebots wird man genau diesen Bedarf bedienen. Durch eine gezielte Marketing- und PR Ansprache wird die Kernzielgruppe erweitert, die motiviert sein wird, auch längere Fahrtwege auf sich zu nehmen.

Der Mammutgarten® soll sich zu einer Pilgerstätte für Natur- und Gartenfreunde, Kindergärten, Schulklassen und Gruppen pflegebedürftiger Menschen, und damit Publikumsmagnet für eine ganze Region und darüber hinaus entwickeln. Regelmäßige Events sollen für Spaß und Unterhaltung für die ganze Familie sorgen.

Der Mammutgarten wird ganzjährig geöffnet sein, der Saisonbetrieb wird sich auf den Zeitraum vom 01.04. – 31.10. konzentrieren. Es wird mit Besucherzahlen von ca.550 Personen in der Woche (17.050 Personen/Jahr) sowie von ca. 700 Personen am Wochenende (21.700 Personen/Jahr) geplant.

Für den Eventbetrieb werden die nötigen Voraussetzungen für die Durchführung der unterschiedlichen Veranstaltungen bereits mit den verantwortlichen Behörden, Institutionen und Veranstaltungsfirmen erörtert und umfassen folgende Hauptpunkte:

- Lärmemission (Einhaltung der Richtwerte gemäß BImSchG)
- Veranstaltungssicherheit / Sicherheitskonzept respektive Vorbereitung
- Leitfaden Veranstaltungsverkehr / Parkplätze
- Planumsetzung gemäß Sächsische Versammlungsstättenverordnung SächsVStättVO

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

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

3 Naturräumliche Grundlagen

Entsprechend der Einteilung, die dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zu Grunde liegt, gehört das Plangebiet naturräumlich zum Nordwestlausitzer Hügelland.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die benannte Nutzung, umliegende Wohn- und Misch- und Gewerbebauten, landwirtschaftliche Gebäude und Hofstätten, Nebengebäude (z.B. Scheunen, Garagen) sowie Grünland und Hausgärten mit vielfältigem Grün- und Gehölzbestand, teilweise standortfremd, sowie die Feldflur geprägt.

Infolge der Art der baulichen Nutzung wird von einer intensiven Nutzung und Versiegelung des Plangebietes, vormaliger Geltungsbereich B-Plan, ausgegangen.

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

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Es handelt sich um sehr gering strukturierte und mäßig arten- und nährstoffreiche Biotop. Dies ist auf die Lage und Nutzung die direkte Nutzung sowie die angrenzende Nutzung (Lärm, Stoffeintrag) zurückzuführen.

Nachweise von streng geschützten und besonders geschützten Arten der Fauna sind nicht bekannt.

Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind im Plangebiet, außer an der südlichen Grenze (überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches), kaum vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine sehr geringe Bedeutung.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten, 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.

Der um die Ackerflächen erweiterte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“. Für die Ausgliederung des erweiterten Geltungsbereich-

ches aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ wurde ein Ausgliederungsantrag, bei der zuständigen Naturschutzbehörde, gestellt.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG sind nicht vorhanden.

4 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

4.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Umnutzung der gesamten Fläche als Sondergebiet
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung.

Hinsichtlich der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen wurden seitens des Investors Verträge mit den Landwirten zu Tauschlandflächen geschlossen.

4.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Sicherung einer guten Durchgrünung des gesamten Areals.
- 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.

4.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Anbindung des Standortes an das bestehende Straßennetz
- keine Schaffung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen
- Zufahrt im B-Plan über die Hauptstraße sowie die Straße Am Lerchenberg

Für den Betrieb des Mammutgartens wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches den Unterlagen des B-Plan als Anlage beiliegt.

5 Planungskonzept

5.1 Bebauungsplankonzept

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet „Mammutgarten“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Anlage einer parkähnlichen Naturerlebnisanlage mit Themen-Landschaften, Spielplatz, Lehr- und Erlebnispfaden mit Attraktionen, der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen und Ausstattung zulässig.

Es sind vielfältige Veranstaltungen, welche das kulturelle Angebot der Gemeinde bereichern, im Rahmen der ganzjährigen Betriebszeit zugelassen.

Diese werden durch weitere Veranstaltungen innerhalb des klassischen Saisonbetriebs sowie innerhalb des zulässigen Eventbetrieb ergänzt.

Mit diesen Festsetzungen ist eine Eingliederung der Fläche in das umliegende Orts- und Landschaftsbild gegeben. Durch diese Nutzung wird das Areal von Großgehölzen und Grünflächen dominiert, die der Abrundung des Sondergebiets sowie der Ortslage dienen.

Zum Nachweis der Unbedenklichkeit des Vorhabens im Hinblick auf zu erwartende Geräuschmissionen an umliegender, schützenswerter Nachbarschaft, erfolgte eine Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben. Die Unterlagen liegen dem B-Plan als Anlage bei.

5.1.2 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 den Sondergebietsflächen mit 0,4 um die Baudichte und Versiegelung auf dem gesamten Gelände zu begrenzen. Für die parkähnliche Naturerlebnisanlage, mit vorrangig Grün- und Freiflächen und großzügigem Einzelbaumbestand, ist diese Grundflächenzahl auskömmlich.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8. Im gesamten Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

Damit soll sich das Areal in die aufgelockerte, ländlich geprägte Baustruktur der Umgebung einfügen.

5.1.3 Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild und die Ortsrandlage, wird die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes auf max. 10 m begrenzt.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf im gesamten B-Plan-Gebiet nicht unter und nicht mehr als 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

5.1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

5.1.5 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.

5.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Gebietes, sind Nebengebäude nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Das Ortsbild wird dadurch nicht gestört.

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

Stellplätze für den ganzjährigen Geschäftsbetrieb stehen auf dem Areal selbst sowie auf dem Gelände des gegenüberliegenden Gartencenters zur Verfügung. Im Verkehrskonzept wurden weitere Kapazitäten zum Parken und die aktuelle Parkraumverfügbarkeit aufgezeigt, welche für die geplanten Events auskömmlich ist.

5.1.7 Einfriedung zur öffentlichen Fläche

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

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung der Flurstücke auf den nicht bebaubaren Flächen vor. Somit gliedert sich das Areal in die gewachsenen Strukturen der vorrangig ländlich geprägten Siedlung Prietitz ein.

5.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

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

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten, siehe Maßnahme A 1. 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 zu erhalten.

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

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

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

Der Eingriff in die Schutzgüter kann durch o.g. Maßnahmen kompensiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch die der Zweckbestimmung des Areals „Mammutgarten“ entsprechenden Gehölze, mit ihren Eigenschaften (ökologischer und landschaftsästhetischer Wert) der Kompensation dienen.

Der notwendige Kompensationsbedarf wird durch die Flächennutzung etwas überschritten. Das Kleinklima, der Biotopwert und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser sowie das Landschaftsbild des Gesamtareals werden verbessert.

Anmerkung zur Kompensation:

In einer Beratung mit der UNB des Landkreises Bautzen vom 11.08.2022 wurde festgesetzt, dass der fehlende Ausgleich der 1.200 m² Feldgehölzfläche und der Pflanzung von 128 Stück Bäumen (alternativ 30 m² Feldgehölzhecke/pro Baum = 3.840 m²) = 5.040 m² gesamt., welche im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt sind, mit Pflanzungen von heimischen Gehölzen, entsprechend der Gehölzliste des Landkreises Bautzen, zu ersetzen sind.

Das Konzept des Grünordnungsplanes wurde entsprechend angepasst.

Auf dem Areal des B-Plans sowie unmittelbar nördlich angrenzend, werden daher 4.890 m² Feldgehölzfläche sowie 5 Stück Bäume (a 30 m² = 150 m²) = 5.040 m² gesamt gepflanzt.

Damit ist die Forderung der UNB erfüllt und der Verlust der heimischen Gehölze wird kompensiert.

5.2.2 Flächenversiegelung

Um der Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken, soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den eigenen Grundstücksflächen genutzt werden und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone versickert werden bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden.

5.2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen ist eine Beeinträchtigung der Bodenbrüter des Offenlandes während der Brutzeit möglich. Mit der Vermeidungsmaßnahme V 1 „Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit“ wird eine Tötung bzw. Störung von Individuen verhindert. Die Baufeldfreimachung ist damit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

5.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird hauptsächlich von der Hauptstraße K 9239 sowie einer inneren Erschließungsstraße aus erschlossen. Die Zufahrt von der Straße „Am Lerchenberg“ ist möglich.

Der Landkreis Bautzen plant einen straßenbegleitenden Radweg an der K 9239, welcher größtenteils fertiggestellt wurde. Dieser lag innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans, ebenso ein Teilstück der K 9239. Für den Bau des Radweges sowie den Bestand der Verkehrsanlage der Kreisstraße ist kein Bauleitplanungsverfahren notwendig.

In Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen und der Stadt Elstra wurde die Grenze des Geltungsbereiches, zur K 9239 hin, in westliche Richtung, vom Fahrbahnrand 10 m, verschoben. Der Radweg und die K 9239 sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans.

Für die Anlage der Hauptzufahrt von der K 9239 aus, wurde vom Inhaber / Betreiber des Mammutgartens, mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen eine Vereinbarung geschlossen.

5.3.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser und Telekom) kann, laut Aussage der Ver- und Entsorgungsunternehmen, gesichert werden und erfolgt weitestgehend über die Kreisstraße. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden alle Leitungsträger dazu angeschrieben.

Bezüglich des Nachweises- Rückhaltung Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück/ggf. Ableitung- ist seitens des Investors ein Konzept in Arbeit. Dieses wird mit dem zuständigen Unternehmen der ewag Kamenz, Energie- und Wasserversorgung abgestimmt werden.

Für die Erschließung des Mammutgartens wurden u.a. mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen Vereinbarungen geschlossen zur Nutzung von Flächen des Landkreises.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Beachtung des städtebaulichen Konzepts der Gemeinde, Nutzung eines Areals am Ortsrand (B-Plan mit Rechtskraft) mit festgesetzten Wohnbauflächen, Mischgebiets- und Gewerbeflächen, gegenüberliegende Fläche an der K 9239 ebenfalls Gewerbefläche; Entwicklung in den Außenbereich zu ca. 25 %
- Erhalt und Ausbau von Freizeitangeboten in der Gemeinde
- Einpassung des Vorhabens und der baulichen Anlagen / der Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde durch intensive Begrünung und Eingrünung sowie Beachtung der umliegenden Bebauung
- Nutzung einer bestehenden Erschließungs- und überregionalen Verbindungsstraße für die Erschließung des Areals, um zusätzliche Beeinträchtigungen infolge des An- und Abreiseverkehrs zu mindern

6.2 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,
- 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 Landschaftsbauwes (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.

Bodenversiegelungen sind in erster Linie mit Entsiegelungen zu kompensieren.

Durch die Änderung des B-Planes bleiben die zum Bestand versiegelten Flächen (Versiegelung innerhalb der Wohn-/Mischgebiets- und Gewerbeflächen, Verkehrsanlagen), durch die gewählte Grundflächenzahl 0,4 in etwa gleich.

Die vormals vorhandenen offenen Flächen (Grünflächen, Ackerflächen, Gehölzflächen) bleiben ebenso, durch nachstehenden grünordnerischen Festsetzungen sowie die gewählte Grundflächenzahl 0,4 in etwa gleich.

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.

⇒ 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 Grünfläche beträgt 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 festgesetzt. Es werden 143 Stück Baumpflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Das sind 15 Stück mehr Bäume als im Bestand.

Diese o.g. Flächen gelten als Mindestausgleichsflächen für den Eingriff in Boden/ Wasser.

Zur Kompensation werden nichtheimische sowie heimische Gehölze gepflanzt, siehe Punkt 5.2.1 (Beachtung der Belange der UNB).

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

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

6.3 Verkehr

Durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung und den gegenüberliegenden Gewerbestandort wird sich das Verkehrsaufkommen, im Rahmen der ganzjährigen Betriebszeit sowie zu im Zeitraum des klassischen Saisonbetriebs, gegenüber den derzeitigen, nicht wesentlich erhöhen.

Das Verkehrsaufkommen an Eventtagen ist auf eine bestimmte Anzahl festgelegt. Für die Regelung der An- und Abreise sowie das Parken wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet.

7 Kosten

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung sowie die gesamte Erschließung trägt der Bauherr des Sondergebietes „Mammutgarten“.

Der Vorhabensträger hat dazu einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Elstra abgeschlossen.