

Stadt Elstra

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„Ehemalige Hopfendarre“

Begründung

Gemarkung: Prietitz

Gemeinde: Stadt Elstra

Landkreis: Bautzen

SATZUNG

Aufsteller: Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Inhalt

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
2	Planungserfordernis	3
3	Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung	4
4	Naturräumliche Grundlagen	4
5	Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen	5
5.1	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur.....	5
5.2	Grünordnung.....	5
5.3	Verkehr und Erschließung	6
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	7
6.1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	7
6.1.5	Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen	7
6.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.....	7
6.2	Grünordnerisches Konzept.....	7
6.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	7
6.2.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
6.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	9
6.3.1	Verkehrerschließung.....	9
6.3.2	Stadttechnische Erschließung	9
7	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Städtebau	9
7.2	Grünordnung.....	9
7.3	Verkehr	11
7.4	Weitere Hinweise und Maßnahmen der Träger öffentlicher Belange	11
8	Kosten.....	11

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Hopfendarre“ wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen
 - im Süden: Parkanlage der Kirche zu Prietitz
 - im Osten: Grünland / Gehölzflächen mit anschließender Dorf- und Mischgebietsfläche
 - im Westen: Garten- / Grabeland und Grünland
- und umfasst Teile der Flurstücke 788, 789, 792/1 und 794 Stadt Elstra, Gemarkung Prietitz.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Prietitz.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Herrengasse.

2 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht, für Gewerbeflächen und Wohnraum, auf den o.g. Flurstücken angestrebt.

Die Fläche befindet sich z.Zt. im Außenbereich mit privilegierter Nutzung Landwirtschaft – Hopfenanbau. Bereits seit 1968 werden die Gebäude teilweise als Werkstatt genutzt, ab 1977 wurde kein Hopfen mehr dort bearbeitet, es war nur noch Lager und Werkstatt unter wechselnden Eigentümern von „LPG Freundschaft Prietitz“ bis „Kriepitzer Agrar GmbH & Co. KG“, in den späten Neunziger Jahren wurde der Werkstattbetrieb eingestellt.

Seitens Herrn Hantsche erfolgte eine Anfrage an die Stadt Elstra, bezüglich der Umnutzung des landwirtschaftlichen Standortes in Prietitz. Die zukünftige Art der baulichen Nutzung / Flächennutzung soll durch Gewerbe erfolgen, als Lager und Werkstatt u.a. durch die Firma HANTSCHE Drucklufttechnik Elstertal GmbH. Ggf. erfolgt die Einrichtung einer Betriebswohnung.

An dem jetzigen Standort der Firma HANTSCHE Drucklufttechnik Elstertal GmbH „Alter Weg 5, OT Prietitz“ sind die Kapazitäten für die Entwicklung des Betriebes begrenzt, weiterhin ist die Zuwegung zum Betriebsgelände schwierig, das würde sich in der „Ehemaligen Hopfendarre“ günstiger darstellen; die vorhandenen Gebäude wären für die Nutzung ausreichend bzw. die Gebäudestruktur passend, es brauchen keine neuen Bauten errichtet werden. Es könnten jedoch vorhandene Gebäude durch Neubauten ersetzt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, da die Firma HANTSCHE nicht alle Gebäudeteile und Flächen benötigt, auf Mietbasis weiteres Kleingewerbe anzusiedeln.

Die Auslastung der GE-Standorte der Stadt Elstra wurde geprüft, es stehen keine freien GE-Flächen zur Verfügung, auch die Flächen im GE-Rauschwitz sind ausgelastet.

3 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes von Prietitz ist die der größte Teil der Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Der östliche unbebaute Bereich ist als Grünland dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines laufenden Verfahrens zur ländlichen Neuordnung (Freiwilliger Landtausch Prietitz-Hopfenanlage). Der Geltungsbereich des B-Plans ist identisch mit der Fläche der Tauschvereinbarung für das Areal der ehemaligen Hopfendarre. Nach Ende des Verfahrens gehen alle Flächen des B-Plans in ein neues Flurstück ein.

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. 7.960 m² große Fläche am Ortsrand der Ortslage Prietitz.

Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch die angrenzende Parkanlage, das umliegenden Grün- und Gartenland, Gehölze sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen überprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die landwirtschaftlichen Gebäude mit Nebengebäuden (z.B. Scheunen, Garagen) die Hofstätte der ehemaligen Hopfendarre, Gehölzflächen und großflächige versiegelte und teilversiegelte Nutz-/Freiflächen geprägt.

Der geringe Gehölzbestand im Geltungsbereich setzt sich aus heimischen standortgerechten Gehölzen zusammen, welcher das Ortsbild auflockert und wichtige ökologische Funktionen übernimmt.

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist, durch Gebäude und befestigte Nutzflächen, sehr hoch.

Im Bereich der östlich gelegenen größeren zusammenhängenden Gehölzfläche sind kleinere Rasenflächen mit sukzessiven Gehölzaufwuchs zu finden.

Zwischen der Straße „Am Park“ und der Hofstätte hat sich ein Gehölzgürtel aus heimischen Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Im Übergang zur freien Feldflur sind im nördlichen Geltungsbereich einzelne Gehölzgruppen aufgewachsen.

Das Plangebiet wird als Gewerbefläche zu Lagerzwecken genutzt.

Der unversiegelte Teil des Areals 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 empfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Fließ- und /oder Stillgewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Auf Grund der hohen Versiegelung, ca. 80 % der Gesamtfläche, hat das Plangebiet für das Klima nur eine geringe Bedeutung, z.B. Gehölzflächen.

Floristisch und faunistisch hat die Fläche eine sehr geringe Bedeutung. Es handelt sich um sehr gering strukturierte und sehr gering arten- und nährstoffreiche Biotope. Dies ist vor allem auf die teils landwirtschaftliche und teils intensive gewerbliche Nutzung, die Ortsrandlage, die Beeinflussung durch die umliegende Dorf- und Mischgebietenutzung (Lärm, Stoffeintrag) des Gebietes zurückzuführen.

Bezüglich der Bedeutung für Landschaftspflege und Naturschutz handelt es sich weitestgehend um Mangelflächen für das Arten- und Biotoppotenzial, die Gehölzflächen und Gehölze haben einen mittleren Biotopwert, sie sind u.a. Lebensraum für die Brutvogelgesellschaften der Dörfer. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude sind potentielle Winterquartiere für Fledermäuse.

Nachweise von streng geschützten und besonders geschützten Arten der Fauna sind nicht bekannt (siehe Artenschutzfachliche Betrachtung).

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“ wurde ein Ausgliederungsantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt. Die Flurstücke 789, 792/1 und 794 sind vom Ausgliederungsantrag ausgenommen. Die Flächen verbleiben innerhalb des LSG. Die Ausgliederung der Flächen aus dem LSG wurde am 26.02.2021 im Amtsblatt veröffentlicht. Das Verfahren ist damit abgeschlossen.

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.

Im Planungsgebiet ist ein Altstandort mit der Bezeichnung „Kfz-Werkstatt / Waschplatz“ (Altlastenkennziffer: 92 200 530) im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

5 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Sicherung / Erweiterung eines Gewerbestandortes in der Ortslage
- Schaffung von Betriebswohnungen
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung.

5.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Eingrünung des Standortes zur besseren Einpassung in die Landschaft
- 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 eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO konzipiert. Die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind zulässig. Ausgenommen werden Nutzungen durch Tankstellen, die nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Die weiteren unter Abs. 3 aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann der Erhalt und die weitere Ansiedlung von Gewerbe im Ort gesichert werden.

Die Art der baulichen Nutzung ergänzt bestehende Nutzungen in der Ortslage. Ein Teil der Fläche verbleibt als Grünflächen. Es entstehen keine 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. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt. Damit soll sich die Fläche in die aufgelockerte, ländlich geprägte Baustruktur der Umgebung einfügen. Die vorhandene Bebauung kann durch diese Festsetzungen erhalten werden, eine entsprechende Neubebauung, als Ersatz der vorhandenen, zur Entwicklung der Gewerbeflächen, ist möglich.

Das Hauptgebäude der ehemaligen Hopfendarre (Gebäude östlich) soll erhalten bleiben. Die Nebengebäude nördlich und westlich auf dem Areal können weitergenutzt werden oder durch neue Gebäude ersetzt werden, im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl und innerhalb der Baugrenze. Die derzeit versiegelten Flächen können weiter genutzt / nachgenutzt werden, aber auch entsiegelt werden. Infolge des extrem hohen Versiegelungsgrades im Bestand (über 80% der Fläche), wird bei Einhaltung der Grundflächenzahl die Versiegelung in der Summe weniger.

6.1.3 Gebäudehöhe

Zum Erhalt des Ortsbildes mit den Gebäuden der „ehemaligen Hopfendarre“ und Einpassung von ggf. weiteren gewerblichen genutzten Gebäuden in das Ortsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen im östlichen Geltungsbereich auf max. 17 m und für Gebäude im westlichen Geltungsbereich auf max. 10 m in der Gesamtgebäudehöhe begrenzt, gemessen ab OK Rohfußboden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den Bestandsgebäuden der ehem. Hopfendarre. Diese können damit erhalten werden. Zur Wahrung des Ortsbildes wird eine Neubebauung auch nur in dieser Höhe gestattet.

6.1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

6.1.5 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Eine Hauptfistrichtung wird, entsprechend der Bestandsgebäude, vorgegeben, da die Firstrichtung der Bestandsgebäude prägend für das Ortsbild 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.

Für die Betriebswohnung sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind, entsprechend dem Versiegelungsgrad, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen.

6.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung des Flurstückes auf den nicht bebaubaren Flächen vor. Im südlichen und östlichen Bereich werden die Flächen durch eine Eingrünung abgerundet. Der nordöstliche Bereich verbleibt im Landschaftsschutzgebiet als Grünfläche.

Somit gliedert sich das Flurstück in die gewachsenen Strukturen der vorrangig ländlich geprägten Siedlung Prietitz 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 / Gehölzflächen sind zu erhalten.

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: 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 sind zu begrünen. Ziel ist die Eingrünung der Bauflächen und Einpassung in das Ortsbild.

6.3 Artenschutzmaßnahmen

Der Geltungsbereich ist potentieller Lebensraum für die heimische Fauna.

In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Bautzen wurden folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

Bauzeitbeschränkung:

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten und alle heimischen Fledermausarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen aus Gründen der Vorsorge Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgen. Im vorliegenden Fall also grundsätzlich von 1. Oktober bis 28. Februar.

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.

Prüfung auf Quartiere und Brutstätten

Um Schädigungstatbestände (Verletzen / Töten) von Fledermäusen und Arten der Avifauna zu vermeiden, sind die Gebäude, bei Umbau-, Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen, unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme (mindestens zwei Monate vor Baubeginn), auf das Vorhanden-sein besonders oder streng geschützter wild lebender Tiere wie z.B. Fledermäuse und europäische Singvogelarten zu prüfen (potentielle Brutplätze für Avifauna und Fledermäuse vorhanden). Ziel ist die Vermeidung von Verletzungen und Tötungen streng geschützter Fledermausarten und europäischer Vogelarten durch die Arbeiten, sowie Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

6.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

6.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Herrengasse aus erschlossen.

6.3.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung kann über die Straße Herrengasse erfolgen. Die Leitungsträger wurden in die frühzeitige Beteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen und haben ihre Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben. Die Hinweise wurden in die Planung integriert, Leitungsbestände sind in der Planzeichnung eingetragen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Ansiedlung und Erhalt von Gewerbe und Schaffung von einer Wohnung
- 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,
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Ausweisung von Grün- und Gehölzflächen.

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 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.

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.

Die vorhandenen Gehölze und Gehölzflächen, im Geltungsbereich, bieten sich als Ausgleichsflächen an. Diese gilt es zu erhalten, zu sichern und ggf. aufzuwerten bzw. zu erneuern.

⇒ Maßnahme A 1 Flächen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zum Erhalt und 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 1.592 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. 894 m².

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 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 von Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7.3 Verkehr

Durch den bereits vorhandenen Landwirtschafts-/Gewerbestandort und lediglich das Hinzu- kommen der Betriebswohnung, wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber den derzeitigen, kaum merkbar erhöhen.

7.4 Weitere Hinweise und Maßnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zum Vorhaben und zur Planung gegeben, welche in die textlichen Festsetzungen des B-Plan aufgenommen wurden.

Die Hinweise umfassen u.a. Belange des Landesamts für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, des Staatlichen Vermessungsamtes, der Abfall- und Bodenschutzbehörde, der Versorgungsträger und des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

8 Kosten

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