

Stadt Elstra

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

„Ehemalige Hopfendarre“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Gemarkung: Prietitz

Gemeinde: Stadt Elstra

Landkreis: Bautzen

Aufsteller: Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 14.06.2021

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ist eine ca. 7.960 m² große Fläche.

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 Dorfmischgebietsfläche
- im Westen: Garten- / Grabeland und Grünland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke 788, 789, 792/1 und 794 Stadt Elstra, Gemarkung Prietitz. Die Fläche befindet sich z.Zt. im Außenbereich mit privilegiertem Nutzung Landwirtschaft – Hopfenanbau.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Herrengasse.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“. Er erfolgte ein Ausgliederungsverfahren, das Flurstück 788 sowie der Teil des Flurstückes 789, innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan, wurden aus dem LSG ausgegliedert. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen der Flurstücke 792/1 und 794 verbleiben innerhalb des LSG.

Das Vorhaben umfasst die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen und Wohnraum auf den o.g. Flurstücken.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte im Stadtrat am 17.06.2019. Dieser wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich, gemäß Bekanntmachungssatzung, bekannt gemacht, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt vom 22.06.2019.

Die Landesdirektion Sachsen und der regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien wurden mit Schreiben vom 18.06.2021 um Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme gebeten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt und hat in der Zeit vom 27.01.2020 – 28.02.2020 stattgefunden.

Die komplette Fassung des Vorentwurfs B-Plan (Auslegungsexemplar vom 02.12.2019) mit den Teilen A bis E (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, Grünordnungsplan) hat in dem o.g. Zeitraum in der Stadtverwaltung Elstra, Am Markt 1, 01920 Elstra zu jedermanns Einsicht öffentlich, während der Dienstzeiten ausgelegt.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes konnten außerdem im Internetportal der Stadt Elstra und im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingesehen werden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.01.2020 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Elstra hat mit Beschluss vom 12.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde ortsüblich, gemäß Bekanntmachungssatzung, bekannt gemacht, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt vom 17.10.2020.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.11.2020 – 04.12.2020 stattgefunden.

Die komplette Fassung des Entwurfs B-Plan (Auslegungsexemplar vom 08.09.2020) mit den Teilen A bis E (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, Grünordnungsplan) hat in dem o.g. Zeitraum in der Stadtverwaltung Elstra, Am Markt 1, 01920 Elstra zu jedermanns Einsicht öffentlich, während der Dienstzeiten ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange zum Vorhaben mit Schreiben vom 20.10.2020 beteiligt.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes konnten außerdem im Internetportal der Stadt Elstra und im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingesehen werden.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde durch den Stadtrat Elstra in der Sitzung vom 22.03.2021 gefasst.

Die Abwägungstatbestände erstreckten sich auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage und der erneuten Offenlage und die Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, so dass der Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorgenommen hat.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 26.03.2021 über die Abwägung schriftlich informiert.

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.

Die Verfahrensakte zum Bebauungsplan wurde am 07.04.2021 beim LRA Bautzen zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben vom 27.05.2021 wurde der Bebauungsplan genehmigt, Aktenzeichen: 621.P1169.

Art und Weise der Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB erstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die einzelnen Schutzgüter wurden erfasst, bewertet und die Auswirkungen der Planung einzeln erfasst. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, infolge der Umsetzung der Planung, zu erwarten.

Mit der Änderung der Nutzung des vormals landwirtschaftlich genutzten Standortes in ein Gewerbegebiet erfolgt kein Eingriff in die Schutzgüter. Es werden keine Maßnahmen für ausgleichbare Wertminderungen und/oder biotopbezogenen Ersatz notwendig.

Infolge der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen wird das Areal aufgewertet, der Biotopwert verbessert.

Entsprechend dem § 44 BNatSchG wurden die Belange des Artenschutzes im Artenschutzfachbeitrag geprüft mit dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitbeschränkung, Prüfung auf Quartiere und Brutstätten) die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vom Vorhaben nicht erfüllt werden, ebenso die Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (betrifft die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) treten durch das Vorhaben nicht ein. Es wurde ermittelt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 38 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 21 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden insgesamt 38 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 21 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise zur Planung wurden geprüft, abgewogen und weitestgehend in die Planung integriert.

- Die Landesdirektion Sachsen hatte Hinweise zu Uneindeutigkeiten (Versiegelung, Angaben zur Gebäudehöhe) und zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet, welche sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken sollte. Die Hinweise wurden eingearbeitet.
- Vom Landratsamt Bautzen wurden Hinweise zu Verkehrsflächen, Kreisentwicklung, Liegenschaftsinformationen, Nutzung der Flächen, Altlasten, Forstflächen, der Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet und dem Artenschutz gegeben, welche in die Planung übernommen bzw. mit den zuständigen Behörden geklärt wurden.
- Der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien wies auf die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans hin, welche beachtet wurde.
- Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen, bittet um Information, wenn der B-Plan zur Satzung erhoben wird.
- Vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurden Hinweise zur natürlichen Radioaktivität, zu den allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, zum Baugrund, zur Versickerung zu den Geodaten und Ergebnisberichten

(Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht) mitgeteilt. Diese wurden in die Planung übernommen.

- Der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen bittet um die weitere Beteiligung am Verfahren
- Im Planbereiches befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom, welche in der Planzeichnung dargestellt wurden. Die Hinweise zum Vorgehen bei Änderungen an Telekommunikationslinien wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Die elektrotechnischen Anlagen der ENSO NETZ GmbH wurden in die Planzeichnung übernommen. Die Hinweise zum Bauablauf wurden in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.
- Der Leitungsbestand der ewag Kamenz wurde in der Planzeichnung dargestellt. Auch die weiteren diesbezüglichen Hinweise wurden in die Planung übernommen, diese betrafen auch die weitere Erschließung im Plangebiet.
- Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz brachte Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor, die Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Details sind aus dem Abwägungsbeschluss und zugehörigem Abwägungsprotokoll ersichtlich.