

Gemeinde Elsterheide, OT Bluno

Landkreis Bautzen

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „ARCHEHOF BLUNO“



**Kommune:**

Gemeinde Elsterheide  
Am Anger 36  
02979 Elsterheide, OT Bluno

**Vorhabenträger:**

Archehof – Stiftung Nächstenliebe gGmbH  
Dorfau 38  
02979 Elsterheide, OT Bluno

Begründung zum Vorentwurf  
Stand: 27.07.2022

**durch:**

RICHTER + KAUP  
Ingenieure | Planer |  
Landschaftsarchitekten  
Berliner Straße 21  
02826 Görlitz

**RICHTER + KAUP**

INGENIEURE | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITECTEN

# BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN

## BEBAUUNGSPLAN „Archehof Bluno“

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	6
1.2 LAGE DES VORHABENS .....	6
1.3 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	7
1.4 BESTANDSSITUATION DES VORHABENSTANDORTES.....	7
1.5 VERFAHRENSABLAUF .....	8
1.6 RECHTSGRUNDLAGEN .....	9
<b>2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH .....</b>	<b>10</b>
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	11
2.2.1 <i>Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)</i> .....	11
2.2.2 <i>Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien</i> .....	14
2.2.3 <i>Landschaftsrahmenplan</i> .....	16
2.2.4 <i>Braunkohleplan Tagebau Spreetal</i> .....	16
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE .....	17
<b>3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>19</b>
3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	19
3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	20
3.2.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	20
3.2.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	21

3.2.2.1	Grundflächenzahl.....	21
3.2.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	21
3.2.3	überbaubare Grundstücksfläche .....	21
3.2.4	nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	21
3.2.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	22
3.2.6	Verkehrsflächen .....	22
3.2.7	Flächen für die dezentrale Ab- und Regenwasserbeseitigung .....	23
3.3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	23
3.3.1	Dachgestaltung der baulichen Anlagen.....	23
3.3.2	Geländegestaltung .....	23
3.3.3	Einfriedungen.....	24
3.4	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ.....	24
3.5	ALTLASTEN & ABFALL.....	24
3.6	IMMISSIONSSCHUTZ.....	25
3.7	ALTBERGBAU .....	25
<b>4.</b>	<b>UMWELTSITUATION UND GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>27</b>
4.1	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	27
4.1.1	überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	28
4.1.2	Pflanzbindung – Einzelgehölze .....	28
4.1.3	Maßnahmen zum Artenschutz .....	28
4.1.4	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.....	29
4.1.5	Genehmigung und Realisierung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 3.7).....	29
4.2	BODEN .....	30
4.3	GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER .....	31
4.4	NATURSCHUTZ .....	32

<b>5. ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>33</b>
5.1 VERKEHR .....	33
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN .....	34
5.3 BRANDSCHUTZ .....	35
<b>6. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>36</b>
<b>7. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE .....</b>	<b>37</b>
<b>8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG .....</b>	<b>38</b>

## ANLAGEN

Anlage 1	Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung), bestehend aus <ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterungsbericht</li><li>• Bestandsplan Biotop</li><li>• Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</li></ul>
Anlage 2	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.07.2022
Anlage 3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 25.07.2022

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes, Quelle Grafik: <a href="https://geoportal.sachsen.de">https://geoportal.sachsen.de</a> .....	6
Abb. 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, .....	10
Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im FNP der Gemeinde Elsterheide (2010) .....	11
Abb. 4: Ausschnitt des Beiplan „Freizeit, Erholung, Tourismus“ des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Quelle: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien .....	14
Abb. 5: Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Quelle: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien .....	14

Abb. 6 Ausschnitt der Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Quelle: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien ... 15

Abb. 7: Ausschnitt aus Karte 3 - Folgenutzung nach Abschluss der Sanierung des „Braunkohleplan Tagebau Spreetal“, Quelle: <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/braunkohlenplanung/sanierungsrahmenplanung/tagebau-spreetal/braunkohlenplan-als-sanierungsrahmenplan-fuer-den-stillgelegten-tagebau-spreetal/textteil-und-karten.html>..... 17

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 27.07.2022)..... 19

Abb. 9: Straßenquerschnitt ..... 33

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flächengrößen entsprechend Katasterbestand (Teilflächen aus dem Katasterbestand übernommen) ..... 7

Tabelle 2: Übersicht der Verfahrensschritte ..... 8

Tabelle 3: Stellplatzberechnung „Archehof Bluno“ ..... 22

Tabelle 4: Dachgestaltung ..... 23

Tabelle 5: Flächenbilanz ..... 36

# BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Archehof Bluno“

## 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht des Vorhabenträgers Archehof – Stiftung Nächstenliebe gGmbH auf den Flächen im Zentrum von Bluno ein Pflege-, Therapie- und Demenzzentrum zu errichten. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Mit dem Vorhaben soll die gesellschaftliche Daseinsvorsorge im Ort Bluno aber auch in der gesamten Gemeinde Elsterheide gestärkt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Elsterheide beschloss in seiner Sitzung am 01.02.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Archehof Bluno“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB, damit das Planungsziel der Errichtung eines Pflege-, Therapie- und Demenzzentrum verwirklicht werden kann.

### 1.2 Lage des Vorhabens

Der Vorhabenstandort der Planung, welcher in Summe eine Fläche von ca. 11.605 m<sup>2</sup> umfasst und die Flurstücke 131; 112/4 (Teilfläche); 127 (Teilfläche) der Gemarkung Bluno Flur 7. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die öffentlich gewidmete Partwitzer Straße und „Am Blunoer Südsee“ begrenzt. In östlicher, nördlicher und westlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Grünfläche das Plangebiet ab.



Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes, Quelle Grafik: <https://geportal.sachsen.de>

Der Nächstliegende Haltepunkte des ÖPNV befinden sich in ca. 370 m Nordöstlicher Entfernung (gemessen Luftlinie). An der Haltestelle „Schule“ halten die Buslinien 886 nach Spremberg, 778 nach Sabrodt, 781 nach Lohsa und 792 nach Hoyerswerda.

### 1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger im Plangebiet ist die:

Archehof – Stiftung Nächstenliebe gGmbH  
Dorfau 38  
02979 Elsterheide, OT Bluno

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

1. Flurstück 131
2. Flurstück 112/4 (Teilfläche)
3. Flurstück 127 (Teilfläche)

*Tabelle 1: Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flächengrößen entsprechend Katasterbestand (Teilflächen aus dem Katasterbestand übernommen)*

Gemeinde	Gemarkung/ Flur	Flurstück	Eigentümer
Elsterheide	Bluno/ 7	131	Archehof - Stiftung Nächstenliebe gGmbH
		Teilfläche	
		112/4	
		Teilfläche	
		127	

Die Grundstücksverfügbarkeit bzw. Nutzung der Flächen für das Vorhaben bzw. für die Kompensationsmaßnahmen wird durch Pacht-, Kauf- oder Nutzungsverträge bis zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger nachgewiesen. Die Nachweise zur Grundstücksverfügbarkeit werden Bestandteil der Verfahrensakte und des Durchführungsvertrages.

### 1.4 Bestandssituation des Vorhabenstandortes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Archehof Bluno“ umfasst eine Größe von ca. 11.605 m<sup>2</sup>. Diese bestehen aus mehreren intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünflächen. Die Offenstrukturen werden durch eine Rinderherde eines örtlichen Landwirtes beweidet. Das zusammenhängende Areal aus landwirtschaftlichen Grünflächen wird durch einen Graben unterbrochen. Der Graben wurde in der Vergangenheit voraussichtlich zu Meliorationszwecken angelegt und sollte das anfallende Drainagewasser der Grünflächen ableiten. Entlang des Grabens stehen in ca. 50 m östlicher Richtung (außerhalb Plangebiet) einige Sträucher (*Prunus spinosa*). Nach Angabe des Vorhabenträgers führte der Graben seit längerer Zeit kein Wasser mehr. Er ist zwar als potentieller Lebensraum für Amphibien zu betrachten, dennoch wird im Artenschutzfachbeitrag dem Graben keine Wichtigkeit als Reproduktionsstätte für Amphibien zugeschrieben. Im Westen des Plangebietes befinden sich

mehrere Altgehölze (*Quercus robur*) die für die Avifauna potentielle Brutstätten darstellen. Nördlich des Plangebietes schließt neben einer landwirtschaftlichen Grünfläche auch der Siedlungsbereich von Bluno an. Dieser ist durch alte Drei- und Vier-Seitenhöfe gekennzeichnet, welche zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Im Osten des Plangebietes befinden sich weiter landwirtschaftliche Grünflächen, welche überwiegend beweidet werden. Angrenzende zu diesen schließt ebenfalls das Siedlungsgebiet von Bluno an. Im Süden grenzen an das Plangebiet die beiden öffentlichen Straßen „Partwitzer Straße“ und „Am Blunoer Südsee“ an. Diese verbinden den älteren Ortsteil mit dem im Südwesten gelegenen neueren Wohnbauggebiet (B-Plan „Am Blunoer Südsee“). Zusammenfassend kann das Plangebiet als Fläche auf einer zentralgelegenen Grünfläche mit einzelnen Strukturen im Ort Bluno beschrieben werden.

Die Geländetopografie des Plangebietes stellt sich als strukturierte Ebene dar, welche von Süden bis hin zum Graben eben verläuft und einen maximalen Höhenunterschied von 0,5 m beträgt. Anschließend an den Graben bis zur nördlichen Plangebietsgrenze bzw. zum Siedlungsgebiet stellt sich ein Höhenunterschied von ca. 1 m ansteigt. Der beschriebene Graben stellt einen topografischen Einschnitt in das Gelände dar, ist aber im Bereich der Weideverbindung für einen ungehinderten Umtrieb der Tiere verrohrt.

## 1.5 Verfahrensablauf

Tabelle 2: Übersicht der Verfahrensschritte

	Verfahrensschritt
01.02.2022	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
25.02.2022	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 219
__.__.2022	Beschluss des Vorentwurfes zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB
__.__.2022	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt Nr. __
__.__.2022	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslage in der Gemeindeverwaltung Elsterheide und dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen
__.__.2022	Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
__.__.2023	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Elsterheide und ortsübliche Bekanntmachung
__.__.2023	Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. __, TÖB-Beteiligung, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
__.__.2023	Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger- und Bürgerbeteiligung zur Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen B- Planes, anschließend Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung
__.__.2023	Satzungsbeschluss des Gemeinderates Elsterheide mit ortsüblicher Bekanntmachung. Die Satzung ist am __.__.2023 in Kraft getreten.

## 1.6 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist,
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

## 2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, für den zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 01.02.2022 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Elsterheide den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit folgendem Geltungsbereich:

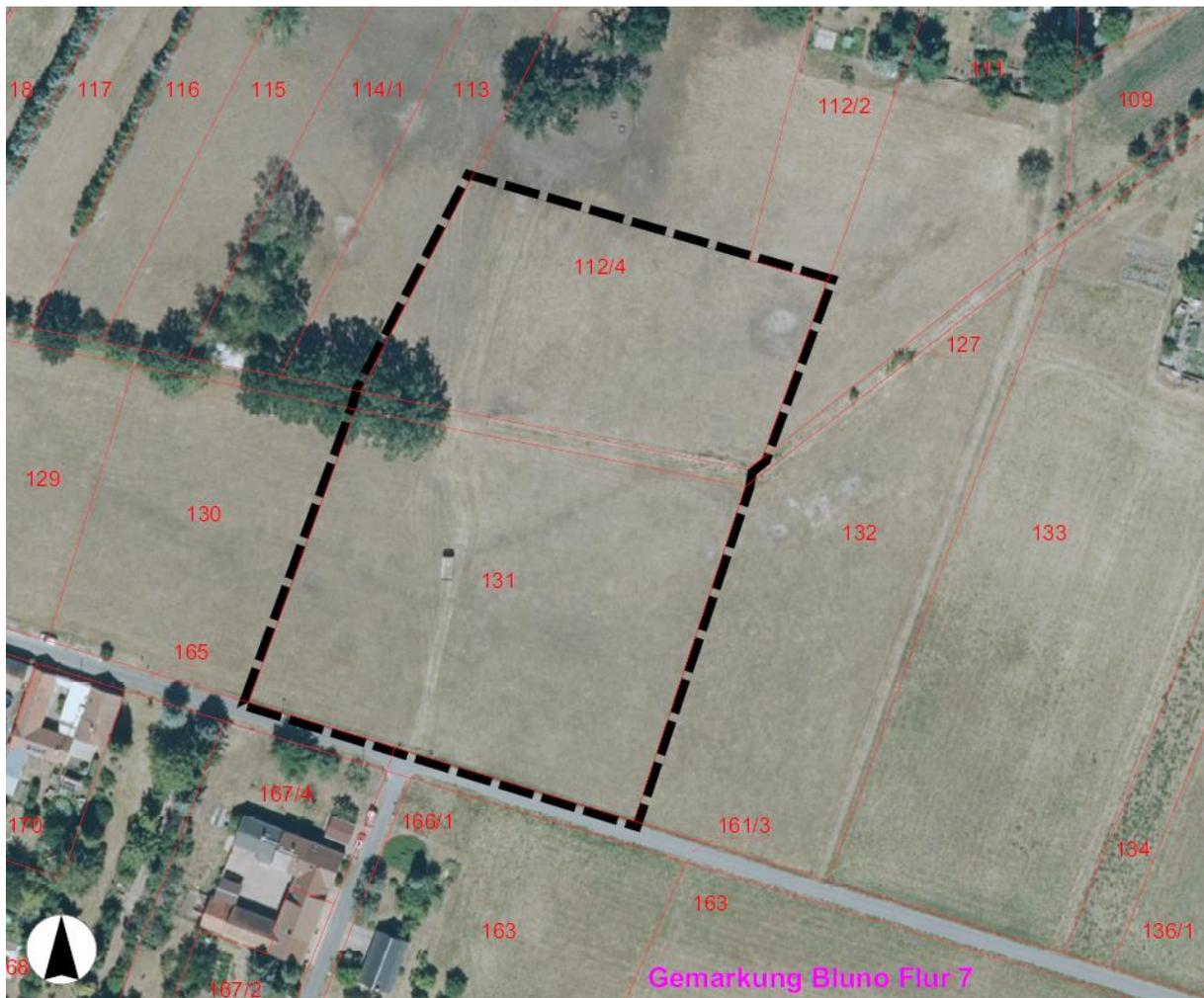


Abb. 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,  
Quelle: Aufstellungsbeschluss Richter+Kaup

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 219 am 25.02.2022 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht.

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im verbindlichen FNP (Abb. 3) der Gemeinde Elsterheide ist der Vorhabenstandort als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht nicht in Übereinstimmung mit der vorliegenden Planungsabsicht. Die Flächenausweisung des aktuell in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes muss in den FNP übernommen werden. Innerhalb des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat ebenfalls beschlossen, dass die Fortschreibung des FNP der Gemeinde Elsterheide

für den räumlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgt. Für Flächen, die nicht als aus dem wirksamen FNP entwickelt gelten, ist eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB erforderlich. Im zu ändernden FNP wird der Vorhabenstandort durch Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan besteht eine Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Es ist sichergestellt, dass das Vorhaben den übergeordneten Planungszielen nicht widerspricht.

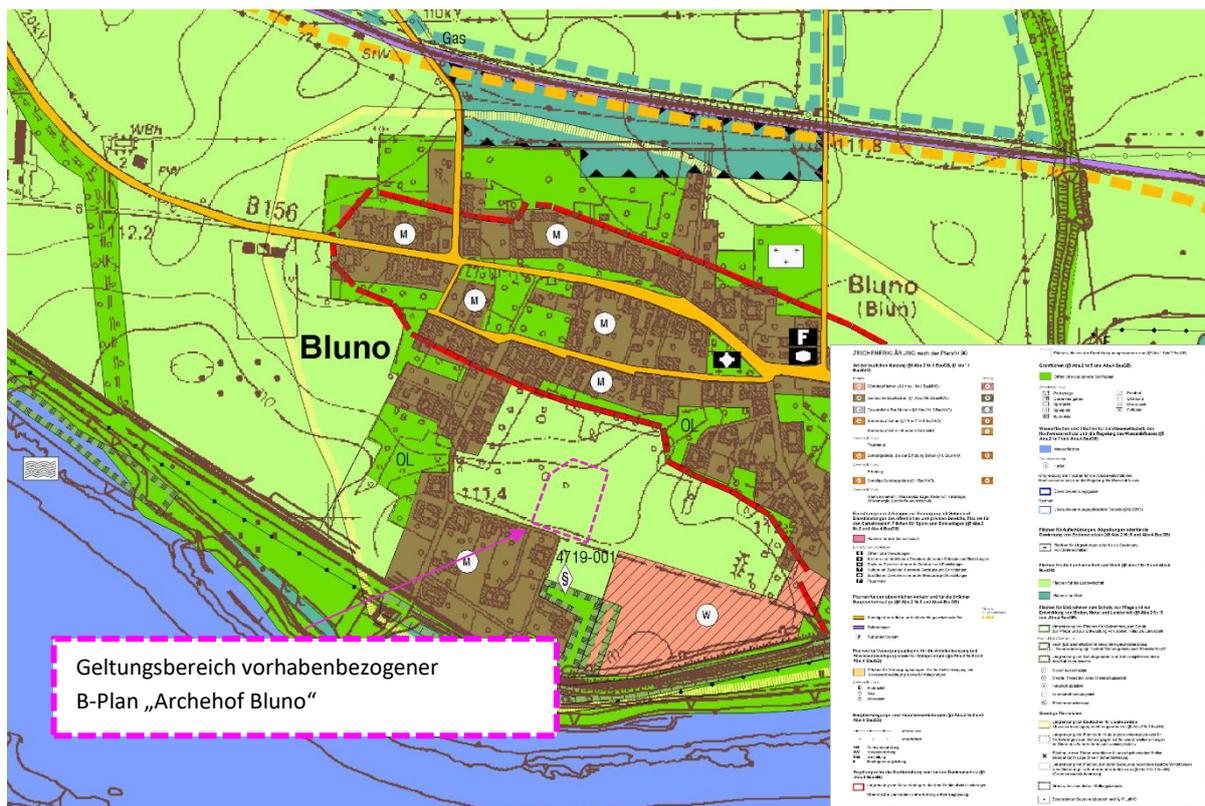


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im FNP der Gemeinde Elsterheide (2010)

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Gemeinde Elsterheide ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als ländlicher Raum ausgewiesen. Entsprechend den Festlegungskarten wird die Gemeinde folgenden Gebietskategorien zugeordnet:

- Bergbaufolgelandschaft – Braunkohle,
- unzerschnittener, verkehrsarmer Raum.

Entsprechend des LEP gelten u.a. folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

## **Raumkategorien**

### G 1.2.2

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

## **Regionalentwicklung**

### Z 2.1.3.1 (Auszug)

Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut und Synergieeffekte erschlossen werden.

### Z 2.1.3.2

In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus, des ehemaligen Uranerzbergbaus, des sonstigen Erzbergbaus und des Steinkohlenbergbaus sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren.

## **Siedlungsentwicklung**

### G 2.2.1.1

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

### Z 2.2.1.9

Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

## **Freiraumschutz**

### G 4.1.1.1

Die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume sollen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. In angrenzenden Bereichen sollen nicht mehr benötigte, zerschneidend wirkende Elemente zurückgebaut werden.

### G 4.1.3.2

Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung,

für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

### **Sicherung der Daseinsvorsorge**

#### G 6.1.2

Die öffentlichen und freien Träger von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sollen sicherstellen, dass Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge in Bezug auf Zugangshindernisse und -barrieren zur physischen Umwelt (zum Beispiel Gebäude, Straßen), zu Transportmitteln, zu Information und Kommunikation für alle Menschen barrierefrei zugänglich sind.

#### G 6.1.5

Die öffentlichen, freien und Privat-gewerblichen Träger der Daseinsvorsorge sollen ihre Einrichtungen und Leistungen miteinander abstimmen sowie möglichst untereinander vernetzen und in übergeordnete Konzepte einbinden.

#### G 6.1.6

Im ländlichen Raum soll die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge auch unter den Bedingungen begrenzter finanzieller Ressourcen gesichert werden. Dabei soll die Sicherung der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur durch bedarfsgerechte und flexible Lösungen erfolgen.

#### G 6.1.7

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen Strukturen und Projekte unterstützt werden, die durch eine Beteiligung lokaler Akteure getragen werden und bürgerschaftliches Engagement ermöglichen.

### **Gesundheits- und Sozialwesen**

#### G 6.2.1

Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens sollen so entwickelt werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges und bedarfsgerechtes Angebot befriedigt werden können.

#### Z 6.2.2

Auf eine regionale Vernetzung der ambulanten, teilstationären und stationären Angebote sowie der Beratungs-, Unterstützungs- und Hilfsangebote im Sozial-, Gesundheits- und Bildungswesen ist hinzuwirken.

#### Z 6.2.4

Zur Sicherung der medizinischen und pflegerischen Versorgung insbesondere im ländlichen Raum sind integrierte und sektorübergreifende Strukturen weiter zu entwickeln und die ambulante ärztliche und zahnärztliche Versorgung mit Vertragsärzten und Vertragszahnärzten bedarfsgerecht zu stabilisieren. Die Vorgaben der Bedarfsplanungs-Richtlinie des Gemeinsamen Bundesausschusses in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

## 2.2.2 Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien

### Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010)

Gemäß dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) befindet sich die Gemeinde Elsterheide im ländlichen Raum. Das Gebiet liegt innerhalb der Bergbaufolgelandschaft „Lausitzer Seenland“, welches ein landesweit bedeutsames Tourismusgebiet darstellt (s. Abb. 4). Zudem sind Teile des Ortes Bluno und die angrenzende Fläche des Blunoer Südsees und Sabrodter Sees Vorranggebiete für Erholung (s. Abb. 5). Auf dem Beiplan „Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklungskarte wird dem Gebiet eine potenziell große Erosionsgefährdung durch Wind zugeschrieben (s. Abb. 6).

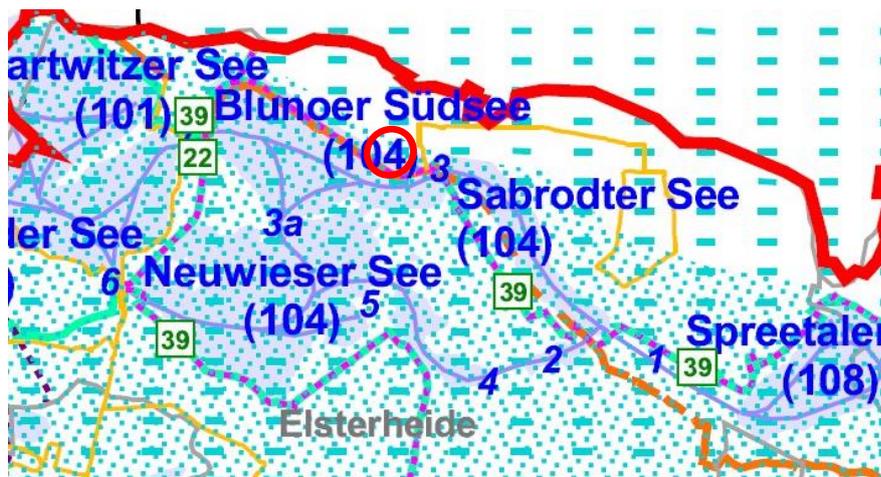


Abb. 4: Ausschnitt des Beiplan „Freizeit, Erholung, Tourismus“ des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Quelle: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien

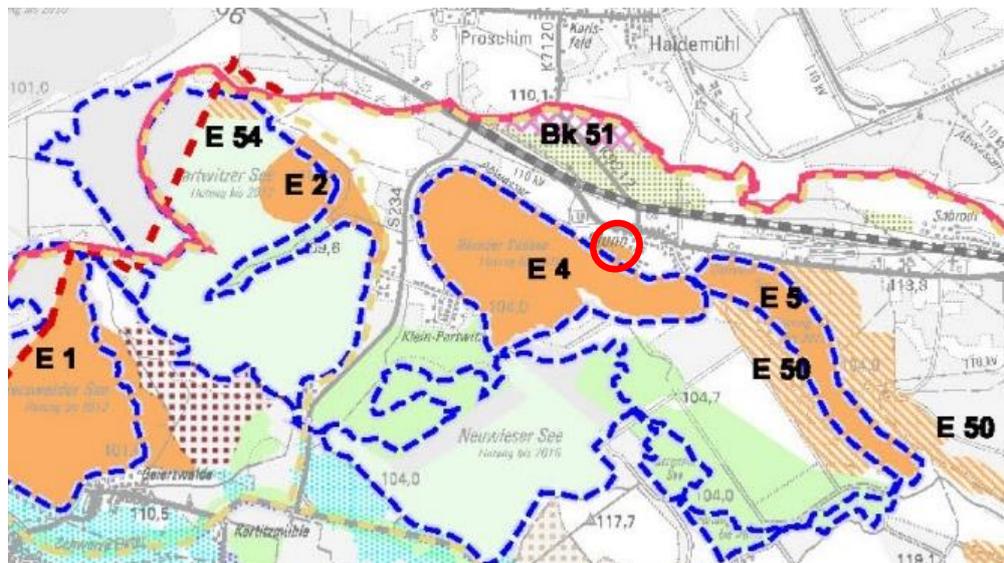


Abb. 5: Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Quelle: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien

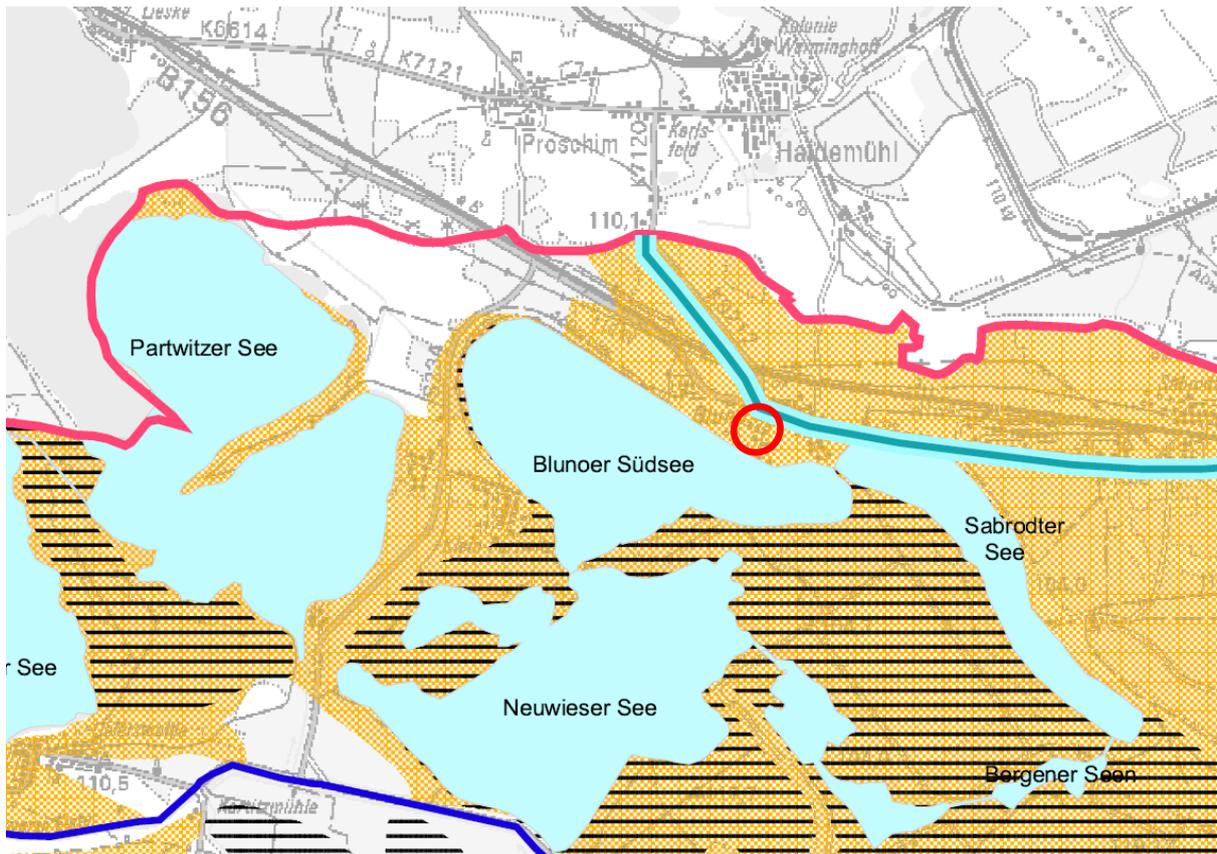


Abb. 6 Ausschnitt der Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010),  
Quelle: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien

### **Folgende Ziele und Grundsätze sind u.a. für den Vorhabenstandort zu berücksichtigen:**

#### G 4.1

Die Nutzung von Natur und Landschaft soll sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und heimatgeschichtlichen Bedeutung sowie den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes vereinbar sein.

#### G 8.2

Zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Flächennutzung sollen ausreichend große zusammenhängende Wirtschaftflächen erhalten und im Rahmen der Flurneuordnung so gestaltet werden, dass sie im Flächenzuschnitt und in ihrer Gliederung, wie mit Feldgehölzen und Hecken, landschaftsökologischen, ökonomischen und ästhetischen Erfordernissen genügen. Dabei soll die Anbindung von Waldflächen an das öffentliche Wege- und Straßennetz berücksichtigt werden.

## Entwurf - Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (Stand: 31.03.2022)

Gemäß dem Entwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich die Gemeinde Elsterheide im ländlichen Raum.

In der Karte Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung sind für die Fläche

- Sanierungsbedürftige Grundwasserkörper,
- Gebiete mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes

ausgewiesen.

**Folgende Ziele und Grundsätze sind u.a. für den Vorhabenstandort zu berücksichtigen:**

### G 6.1.1

Zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Flächennutzung sollen ausreichend große zusammenhängende Wirtschaftsflächen erhalten und im Rahmen der Flurneuordnung so gestaltet werden, dass sie im Flächenzuschnitt und in ihrer Gliederung, wie mit Feldgehölzen und Hecken, landschaftsökologischen, ökonomischen und ästhetischen Erfordernissen genügen.

### **2.2.3 Landschaftsrahmenplan**

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes Oberlausitz-Niederschlesien (Stand 01.01.2007) befindet sich das Vorhabengebiet auf Bergbauböden mit gestörtem Wasserhaushalt zudem besteht für das Gebiet ein sehr großes Winderosionsrisiko. Das Gebiet stellt durch großflächig unzerschnittene Freiräume ein besonders Potenzial für die landschaftliche Erholung dar. Die Abflussregulation wird in Plan „Abflussregulation und Hochwasserentstehung“ (Stand: 29.10.2007) als Tiefenversickerung eingestuft. Was die Grundwasserneubildungsrate „hoch“ aus dem entsprechenden Plan verdeutlicht. In der Themenkarte „Integriertes Entwicklungskonzept“ wird dargestellt das innerhalb des Vorhabengebietes „**B – besondere Anforderungen an Schutz/Entwicklung des Bodens**“ (B7 Herstellung natürlicher Bodeneigenschaften auf Kippen des Braunkohlebergbaus) und „**W – besondere Anforderungen an Schutz/Entwicklung des Wasserhaushaltes**“ (W8 Abbau vorhandener/Verhütung künftiger Schadstoff-Kontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten) vorgesehen sind.

### **2.2.4 Braunkohleplan Tagebau Spreetal**

Der Braunkohleplan wurde am 23. April 2003 durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren sowie den einbezogenen sächsischen Staatsministerien genehmigt. In den Karten („*gegenwärtiger Zustand*“ und „*Folgenutzung nach Abschluss der Sanierung*“) ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 7). Im Süden des Plangebietes wird in der Karte („*Folgenutzung nach Abschluss der Sanierung*“) ein Vorranggebiet für Wohnnutzung ausgewiesen.

### Begründung:

„Durch die bergbauliche Tätigkeit kam es im Raum Spreetal/Skado in den vergangenen 40 Jahren zur Überbaggerung von mehreren Orten und der damit einhergehenden Umsiedlung von 743 Einwohnern (Tab. 5). Die Tagebaue Spreetal sowie Skado und Koschen haben in diesem Raum aufgrund der fast durchgehenden Kohleverbretung ein zusammenhängendes Gebiet von Großseen und Kippenflächen in einer Größe von 7000 ha hinterlassen. Das ausgewiesene Vorranggebiet soll Ersatz für die verloren gegangenen Siedlungsräume bieten.“

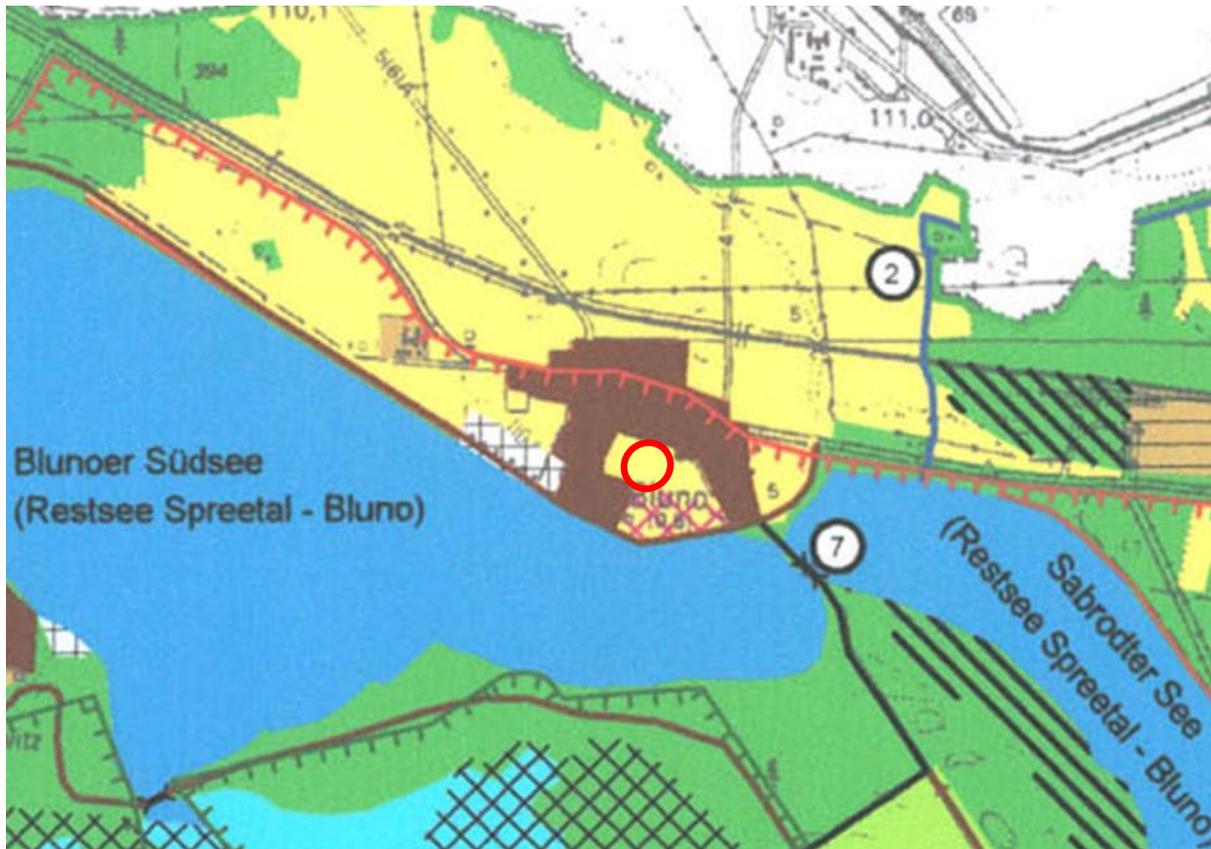


Abb. 7: Ausschnitt aus Karte 3 - Folgenutzung nach Abschluss der Sanierung des „Braunkohleplan Tagebau Spreetal“, Quelle: <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/braunkohlenplanung/sanierungsrahmenplanung/tagebau-spreetal/braunkohlenplan-als-sanierungsrahmenplan-fuer-den-stillgelegten-tagebau-spreetal/textteil-und-karten.html>

### **Teilfortschreibung des Sanierungsrahmenplans**

Aktuell findet die Öffentliche Beteiligung der Teilfortschreibung für den Sanierungsrahmenplan des stillgelegten Tagebau Spreetal statt. Diese erneute Beteiligung ist aufgrund der Änderung des Sanierungsgebietes und zur Festlegung der Grenzen des Bereiches mit Originäerausweisungen des Sanierungsrahmenplans notwendig.

Das Plangebiet ist von den Änderungen nicht betroffen.

### **2.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs.4 BauGB Anlage 1 eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht,

welcher Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

Entsprechend der Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Bautzen wurde eine artenschutzfachliche Prüfung für das Vorhabengebiet sowie der näheren Umgebung unter den folgenden Gesichtspunkten durchgeführt:

- Brutvogelerfassung
- Reptilienerfassung
- Fledermauserfassung (keine explizite Erfassung aufgrund keiner Veränderung potentieller Bruthabitate)

Durch die Festsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen:

- Festsetzungen zu Bauzeitenbeschränkungen und einer ökologischen Baubegleitung (entsprechend Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)
- Erhalt der Einzelgehölze im Westen des Plangebietes,
- Entwicklung und Pflege einer „sonstigen extensiven Frischwiese“ im Norden des Plangebietes,
- Entwicklung und Pflege von einzelnstehenden Sträuchern (CEF-Maßnahme) außerhalb des Plangebietes,
- Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese außerhalb des Plangebietes,
- Festsetzen eine Mahd- und Pflegeregime für die östlich angrenzenden Grünflächen,

wird der Eingriff in die Schutzgüter minimiert.

Zur Kompensation der zu erwartenden Neuversiegelung und der Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde, dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde die Erarbeitung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. Kap. 4.1).

### 3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

#### 3.1 Konzeptionelle Beschreibung der Planung und städtebauliche Ziele

Die Archehof- Stiftung Nächstenliebe gGmbH beabsichtigt auf Flächen der Gemarkungen Bluno Flur 7, (die detaillierte Aufführung der berührten Flurstücke ist dem Pkt. 1.3 zu entnehmen), ein Pflege-, Therapie- und Demenzzentrum zu errichten.

Das Plangebiet stellt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche dar, welche von einem anässigen Landwirt durch eine Rinderherde beweidet wird. Das Plangebiet ist Bestandteil einer zentral in Bluno gelegenen Grünstruktur aus Bäumen, Sträuchern und landwirtschaftlichen Wiesen. An die im Süden der Blunoer Südsee anschließt. Das Gewässer ist Ergebnis der Tagebauvergangenheit der Region und soll künftig weiter touristisch erschlossen werden.

Die Topografie des Geländes fällt von der nördlichen Wohnbebauung in Richtung des Grabens um ca. 1,0 m ab. Südlich des Grabens ist die Fläche überwiegend eben mit einzelnen leichten Erhebungen von ca. 0,5m.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 27.07.2022)

Das Areal, mit einer Flächengröße von ca. 1,16 ha, soll ein Anlaufpunkt für die Pflege und Betreuung von Menschen aus der Region sein. Ziel ist es ein Angebot für die Betreuung und Pflege zu schaffen, welches derzeit überwiegend in den Städten vorzufinden ist. Der Grundgedanke des Konzeptes ist eine

individuelle und ganzheitliche Betreuung zu schaffen, welche auf die verschiedenen Bedürfnisse der Menschen eingeht.

Vorgesehen sind innerhalb des Plangebietes zwei Wohngemeinschaften für jeweils max. 12 Bewohner. Im Zentrum des Plangebietes sind barrierefreie und seniorengerechte Wohnhäuser geplant, welche zukünftig vermietet werden sollen. Neben einem Wirtschaftsbereich im Norden des Plangebietes soll im Süden, angrenzend an die Straße „Am Blunoer Südsee“, ein Gebäude entstehen was künftig eine Praxis, verschiedenen Dienstleister und eine Tagespflege sowie Gemeinschaftsräume beinhaltet. Im nordwestlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes soll ein Park für die Bewohner, Angestellten und Besucher der Anlage entstehen. Dieser beinhaltet die alten Bestandsgehölze (Stieleichen - *Quercus robur*), einen neu angelegten Teich mit Bepflanzung sowie einen Rundweg, der in der weiteren Planung konkretisiert wird. Zusätzlich soll im nördlichen Bereich, angrenzend an das Wirtschaftsgebäude die offene Grünfläche bestehen bleiben und zum Zielbiotop – *sonst. ext. genutzte Frischweise* entwickelt werden. Das Plangebiet soll zukünftig durch eine private Erschließungsstraße erschlossen werden, welche in Form einer Ringstraße umgesetzt wird. Die künftigen Parkflächen im Plangebiet dienen hierbei der Deckung des eigenen Stellplatzbedarfes der durch die künftigen Nutzungen entsteht und sind nicht für die angrenzende Wohnbebauung gedacht.

Durch die Vielzahl an Angeboten trägt das Vorhaben zur Sicherung und Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Themenfeldes „Gesundheits- und Sozialwesen“ des Landesentwicklungsplans von Sachsen bei.

Da es durch die Umsetzung des Vorhabens zum Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie potentiell Lebensraum für Tiere kommt, werden gemeinsam Lösungen erarbeitet, die einen gleichwertigen Ersatz darstellen werden.

### **3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hierbei nur die mit dem Vorhaben „Archehof Bluno“ in Verbindung stehenden baulichen Anlagen.

Gegliedert wird das Plangebiet in:

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) – als Fläche für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- private Grünflächen – nordwestlich und nördlich der Bauflächen
- Wasserfläche - Teich als Bestandteil der geplanten Parkanlage

#### Hinweise zur Bauleitplanung (Merkblatt Januar 2010) Pkt. 1-10.

Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18040-3, die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung mit § 50 Barrierefreies Bauen, die

Schriftenreihe „Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen“ sowie die im Verzeichnis der eingeführten Technischen Baubestimmungen eingeführten Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Barrierefreiheit ist in allen Lebensbereichen von entscheidender Bedeutung. Für eine barrierefreie Mobilität ist dabei auch die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl an Vollgeschossen der Gebäude und die maximal zulässige Firsthöhe.

#### **3.2.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Entsprechend dem Planvorhaben wird die GRZ, unter Beachtung des § 17 Abs. 1 BauNVO, auf den Wert von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nur im Sinne des § 19 BauNVO zulässig.

#### **3.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe innerhalb der Baufenster der Flächen für das Dörfliche Wohngebiet wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude durch die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe von 15,5 m begrenzt. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude (bezogen auf die Gebäudemitte) darf höchstens 1,0 m über der geplanten Erschließungsstraße liegen. Der festgesetzte Bezugspunkt ist die bestehende Straßenoberkante der „Partwitzer Straße“.

### **3.2.3 überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes wird durch die Festsetzung der **Baugrenze** definiert. Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen mindestens 5 m von der Erschließungsstraße zurückgesetzt werden, um Behinderungen während der Ein- und Ausfahrt zu vermeiden.

Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (insbesondere Abstandsflächenregelung) sind bei möglichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren einzuhalten.

### **3.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen von diesen Flächen sind Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze. Die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und den Baufronten sind nur für die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zu versiegeln, um den Charakter des Gebietes zu wahren.

### 3.2.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind so anzuordnen, dass deren Nutzung keine Behinderung für Rettungsfahrzeuge darstellt. Die Erschließungsstraße darf nicht als Stellplatz genutzt werden, da der Bereich für Rettungsfahrzeuge freigehalten werden muss. Stellplätze (außer Behindertenstellplätze) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Tabelle 3: Stellplatzberechnung „Archehof Bluno“

Baufläche mit geplanten Nutzungen	Nutzfläche	Veranschlagter Stellplatzbedarf	Stellplatzbedarf (Pkw)	Veranschlagter Stellplatzbedarf - Rad	Stellplatzbedarf (Rad)
<b>MDW</b>					
Ein-/Mehrfamilienhäuser und sonst. Wohnungen (barrierefreies und seniorenge-rechtes Wohnen)	max. 8 WE	1 - 2 je Wohnung	<b>8</b>	1-2 je Wohnung	<b>8-16</b>
Sonstige Wohnheime (Wohngemeinschaften 1+2)	2 x max. 12 Pers.	1 je 4 - 8 Betten	<b>3-6</b>	1 je 2 Betten	<b>12</b>
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Praxis und Tagespflege)	~ 262 m <sup>2</sup>	1 je 20-30 m <sup>2</sup> Nutzfläche	<b>8-13</b>	1 je 30-60 m <sup>2</sup>	<b>5-9</b>
Läden (Friseur, Fußpflege)	2 Einh.	min. 2 pro Laden	<b>4</b>	min. 2 pro Laden	<b>4</b>
Sonst. Versammlungsstätte (Gemeinschaftsraum, An-dachtsraum)	ca. 10-20 Plätze	1 je 5-10 Sitzplätze	<b>2-4</b>	1 je 10-20 Sitzplätze	<b>1-2</b>
Funktionsgebäude (Wirtschaftshof)	~ 381 m <sup>2</sup>	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	<b>4</b>	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	<b>4</b>
<b>Gesamtsumme der Stellplätze</b>			<b>ca. 29-39</b>		<b>ca. 34-37</b>

**Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze, jedoch nur innerhalb des Baugebietes zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

### 3.2.6 Verkehrsflächen

Die öffentliche Zuwegung des Plangebietes ist über die südlich verlaufende Straße „Am Blunoer Südsee“ und die „Partwitzer Straße“ gesichert. Die innere Erschließung des Plangebiet erfolgt über eine Ringstraße. Die Verkehrsflächen, ausgenommen die Behindertenstellplätze, sind mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt.

### 3.2.7 Flächen für die dezentrale Ab- und Regenwasserbeseitigung

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist anfallendes Abwasser bzw. anfallendes Regenwasser dezentral zurückzuhalten. Folgende Maßnahmen sind innerhalb des festgesetzten Baugebietes umzusetzen:

- Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.
- Das anfallende Ab- und Schmutzwasser ist mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen dezentral zu entsorgen. Die Ableitung des gereinigten Abwassers ist innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Hinweis:

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke mittels Kleinkläranlagen gemäß DIN EN 12566 Teil 3 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung in ein Gewässer bzw. Versickerung. Diese ist beim Landesratsamt Bautzen, SG Untere Wasserbehörde zu beantragen. Dem Antrag ist eine Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Gemeinde bzw. Abwasserzweckverband) zur vorgesehenen Abwasserbeseitigung beizufügen. Zudem ist die sächsische Verordnung für Kleinkläranlagen zu berücksichtigen.

### 3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

#### 3.3.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Es sind im Plangebiet die Dachneigungen und Dachformen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:

*Tabelle 4: Dachgestaltung*

	Dachform	Dachneigung	Farbe der Dachhaut
MDW	-	0° - 45°	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giebel- und traufseitige Dachüberstände sind bis zu 50 cm zulässig</li> <li>- Anlagen für erneuerbare Energien sowie eine Dachbegrünung sind zulässig</li> </ul>		

#### 3.3.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen innerhalb des Plangebietes sind so zu gestalten, dass an den jeweiligen Grundstücks-/ Nutzungsgrenzen die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge innerhalb des Plangebietes entstehen.

### **3.3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen. Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der Erschließungsstraße mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen beschränkt sich die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 70 cm, um die erforderliche Sicht freizuhalten.

Im Bereich der Zufahrt zur „Am Blunoer Südsee“ bzw. „Partwitzer Straße“ beschränkt sich die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 70 cm, um die erforderliche Sicht (innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Haltesichtdreieckes) freizuhalten.

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter innerhalb des Plangebietes sind so anzulegen, dass sie vom Straßenraum nicht einsehbar bzw. durch Sichtschutz oder Eingrünung abgeschirmt sind.

## **3.4 Archäologie und Denkmalschutz**

### **Archäologie**

Nach Auskunft des Landesamtes für Archäologie befinden sich im und um das Plangebiet kein archäologisches Kulturdenkmal.

### **Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine ausgewiesenen Einzeldenkmäler nach SächsDSchG. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich nordöstlich des Plangebietes, in ca. 170 m (gemessen von der Mitte des Plangebietes) nordöstlicher Entfernung. Dabei handelt es sich um einen historischen Vier-Seiten-Hof

Allgemeine Hinweise:

Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an Stellen ausführen will, von den bekannt oder den Umständen nach zu vermuten sind, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

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

## **3.5 Altlasten & Abfall**

### **Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen nach Angabe des SALKA registriert. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder verursacht werden, ist das Landratsamt Bautzen gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 durch den Bauherrn umgehend zu benachrichtigen.

### **Bodenschutz**

Sollten durch Fundamentierungsarbeiten, Baustraßen bzw. bei der Errichtung von Nebenanlagen Versiegelungsflächen entstehen, ist der Kulturboden nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 in diesem

Baubereich vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen und zwischen zu lagern. Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

Die Hinweise sind zum Schutz des Bodens bei der Umsetzung geplanter Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

### **3.6 Immissionsschutz**

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gelten gemäß DIN 18005-1 als schalltechnische Orientierungswerte tags 60 dB (A) und nachts 45 dB(A).

Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhe sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

#### **Radonschutz**

Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Einhaltung bzw. Unterschreitung des maximalen Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> verwiesen. Da die Radonkonzentrationen im Boden variieren, könnte zur Abschätzung der konkreten Situation am Standort einschließlich der Festlegung von notwendigen Schutzmaßnahmen, ein sachkundiges Ingenieurbüro einbezogen werden. Detaillierte Informationen zum Radonvorkommen und -schutz können über die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen eingeholt werden.

### **3.7 Altbergbau**

Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe eines Gebietes in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach Angaben des Geoportal Sachsens keine bergbaulichen Anlagen vorhanden gewesen, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Vorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von dem zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus

unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung- Sächs-HohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

## 4. UMWELTSITUATION UND GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet liegt auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünfläche im geografischen Zentrum des Ortes Bluno. Diese wird aktuell durch Rinder (Highland-Rinder) eines ortsansässigen Landwirts beweidet. Die Grünfläche wurde nach mehrmaligem Begehen dem Biotoptyp „*intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte*“ mit dem Biotopcode - 06.03.200 zugeordnet. Die Flächen sind durch typische Vegetation gekennzeichnet. Vorzufinden sind unter anderem Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Habichtskraut (*Hieracium spec.*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*).

Zudem verläuft von Ost nach West durch das Plangebiet ein ehemaliger Drainagegraben, welcher aktuell kein Wasser führt und verwachsen ist. Innerhalb des Grabens, hingegen außerhalb der Geltungsbereichsgrenze in östlicher Richtung stehen vereinzelt Schlehen (*Prunus spinosa*) die als Sitz- und Singwarten der Grauammer dienen. Die im westlichen Bereich des Plangebietes befindlichen alten Stieleichen (*Quercus robur*) sollen verbleiben und in das Gesamtkonzept der Anlage integriert werden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Grünflächen die landwirtschaftlich genutzt werden. Diese werden zukünftig durch die Archehof - Stiftung Nächstenliebe gGmbH gepachtet und unterhalten. Es entsteht dabei die Möglichkeit die Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu nutzen.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Anlage 1 untersucht. Hierbei wurden die zur Verfügung stehenden Daten der Fachbehörden berücksichtigt. Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert. Der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf sowie die entsprechenden Kompensationsflächen, werden in den folgenden Punkten näher beschrieben.

Weiterhin liegen eine Reptilien- und Brutvogelkartierung des Planungsbüro Richter + Kaup sowie ein darauf basierender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 25.07.2022 (s. Anlage 3) vor. Die benannten Unterlagen liegen als Anlagen bei. Die Ergebnisse aus der Untersuchung sind in die grünordnerischen Festsetzungen eingeflossen.

### 4.1 grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zum Erhalt unbeanspruchter Strukturen sowie zur Reduzierung und Kompensation des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial. Aufgrund der in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz<sup>1</sup> ermittelten Eingriffsintensität ist jedoch ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Dementsprechend werden außerhalb des Bebauungsplangebietes Maßnahmen zur Kompensation des ermittelten Kompensationsdefizites von 19.159,60

---

<sup>1</sup> Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS).

Werteinheiten (WE) durchgeführt. Zum Ausgleich des Eingriffes sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 3).

#### **4.1.1 überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 200 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche ist innerhalb des Plangebietes ein Gehölz der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- bei Hochstämmen mind. 1,80 m Stammhöhe und Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe)
- bei Sträuchern und Heistern ist eine Pflanzqualität von min. 2 x V., eine Pflanzhöhe von min. 100-150 cm mit 3 Trieben, mit Ballen zu verwenden.

#### **4.1.2 Pflanzbindung – Einzelgehölze**

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Einzelgehölze (*Quercus robur*) sind in ihrer Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung dient dem Erhalt des Charakters des vorhandenen Gehölzbestandes.

#### **4.1.3 Maßnahmen zum Artenschutz**

##### **M1<sup>1</sup> - Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung und Baumaßnahme**

Bereits vor der Baufeldfreimachung erfolgt eine Kontrolle durch ökologische Baubegleitung mit anschließender Freigabe der Flächen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna ist die Baufeldfreimachung im Plangebiet im Zeitraum vom 01.9. bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres zulässig. Abweichungen vom Zeitraum sind nur zulässig, wenn fortlaufend Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt und diese bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen angezeigt werden.

Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

##### **Maßnahmen zum artenschutzfachlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

##### **M2 - Anlage von Einzelsträuchern (CEF Maßnahme)**

Zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen für die Grauammer (*Emberiza calandra*) sind an der Flurstücksgrenze 132/133 der Gemarkung Bluno Flur 7, drei Sträucher aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung punktueller Strukturen die als Sitz- und Singwarten von der Grauammer genutzt werden können. Für die Anpflanzungen ist eine Pflanzqualität von min. 2x V., Wuchshöhe von min. 150 cm mit 3 Trieben, im Ballen zu verwenden.

##### **M3<sup>1</sup> - Mahd- und Pflegeregime auf angrenzenden Grünflächen**

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen östlich des Vorhabens ist das aktuelle Mahd- und Pflegeregime beizubehalten. Es sollte zusätzlich eine Extensivierung angestrebt werden, um die

Habitatigenschaften und somit die Brutplatzzeichnung für die Feldlerche zu verbessern. Die früheste Mahd ist im August durchzuführen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Das Düngen sowie der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden ist nicht zulässig.

#### **4.1.4 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

**Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

##### **M4 - Anlage einer Streuobstwiese**

Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist auf einer Fläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese zu entwickeln. Für die passende Pflanzenauswahl ist der Leitfaden „*Streuobst in Sachsen- Leitfaden zum Anlegen, Pflegen und Nutzen von Streuobstpflanzungen*“ des SMUL heranzuziehen. Es sind vorzugsweise veredelte Hochstämme mit einer min. Stammlänge von 1,6 m bis 1,8 m und einem Stammumfang von 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall von Gehölzen sind diese zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist max. 2-malig im Jahr zu mähen, dabei ist das Schnittgut zu entsorgen. Der Schnittzeitpunkt muss jeweils nach dem 15.7 eines jeden Jahres liegen. Alternativ kann die Fläche auch durch Schafe oder Ziegen ext. beweidet werden. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

**Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

##### **M5 - Entwicklung einer extensiven Frischwiese**

Innerhalb der Maßnahmenfläche M5 ist auf einer Fläche von ca. 1.076 m<sup>2</sup> eine „sonstige extensiv genutzte Frischwiese“ durch ein entsprechendes Mahdregime zu entwickeln. Dabei ist die Fläche maximal 2-mal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist dabei von der Fläche zu entfernen. Der Schnittzeitpunkt muss jeweils nach dem 15.7 eines jeden Jahres liegen. Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.

#### **4.1.5 Genehmigung und Realisierung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 3.7)**

Die Maßnahme M2 für den artenschutzfachlichen Ausgleich ist vor Beginn der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Flurstück zu realisieren.

Die Maßnahmen M4 und M5 für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind bis 12 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Flurstück zu realisieren.

---

<sup>1</sup> ohne zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung

## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hängebirke
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Gem. Eberesche

### Pflanzliste 2 Sträucher

<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
<i>Salix aurita</i>	-	Ohrweide

## **4.2 Boden**

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Bauabschluss wiederzuverwenden bzw. vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 des Sächs-KrWBodSchG dem Landratsamt des Landkreises Bautzen unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.

### **4.3 Grund- und Oberflächenwasser**

#### **Grundwasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Grundwassermessstellen.

Versiegelt werden ausschließlich die benötigten Grundflächen für Gebäude und Nebenanlagen, inkl. der Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen. Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Es besteht zudem die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser mittels einer Zisterne zwischenzuspeichern und anschließend zur Bewässerung zu nutzen.

#### Hinweis:

Werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwässer angetroffen, ist gemäß § 45 Abs. 4 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Um die Grundwasserneubildung nicht übermäßig zu minimieren, ist die Flächenvollversiegelung durch eine geeignete bauliche Ausführung des Planvorhabens auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 53 Abs. 1 SächsWG bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Grundwasserbenutzungen (z. B. Entnahmen, Einleitungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 2, 3, 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) durch die zuständige Wasserbehörde.

Auch der Bau- und Betrieb von Erdwärmeanlagen bedarf der vorherigen Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde und nach Prüfung ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Jegliche Verunreinigung von Grund- und Oberflächenwasser ist auszuschließen. Auf die prinzipielle Sorgfaltspflicht, insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen im Zusammenhang mit den auszuführenden Arbeiten wird verwiesen (§5 Abs. 1 WHG).

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei möglich, wenn die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Sächsischen ErlaubnisfreiheitsVO kumulativ erfüllt werden. Hinweise zur Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers:

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Die Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen für Niederschlagswasserversickerungsanlagen des Arbeitsblattes DWA-A 138 sind zu berücksichtigen.

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke Kleinkläranlagen gemäß DIN EN 12566 Teil 3 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung in ein Gewässer bzw. Versickerung. Diese ist beim Landesratsamt Bautzen, SG Untere Wasserbehörde zu beantragen. Dem Antrag ist eine Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Gemeinde bzw. Abwasserzweckverband) zur vorgesehenen Abwasserbeseitigung beizufügen.

### **Oberflächenwasser**

Innerhalb der privaten Grünfläche - Park (im Nordwesten des Plangebietes) ist die Errichtung eines Teiches zulässig. Dieser soll naturnah gestaltet sein. Aus versorgungs- und bautechnischen Gründen können die Lage und Größe des in der Planzeichnung dargestellten Teiches abweichen.

## **4.4 Naturschutz**

### **Schutzgebiete**

Unter Auswertung der digitalen Daten des Landkreises Bautzen (Quelle: <https://cardomap.idu.de>, Stand: September 2021) befindet sich das Plangebiet in keinem festgesetzten Schutzgebiet. In ca. 700 m südlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das SPA-Gebiet Nr. 44 „*Bergbaufolgelandschaft bei Hoyerswerda*“. Ebenfalls befindet sich in ca. 860 m südlicher Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 121 „*Bergbaufolgelandschaft Bluno*“.

### **gesetzl. gesch. Biotop**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Das nächstgelegene Biotop (eine Streuobstwiese) befindet sich ca. 65 m südlich des Plangebietes.

### **Artenschutz**

Die von der Planung betroffenen Lebensräume weisen aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung als Reproduktionshabitat für die Fauna auf. Als Nahrungshabitat stellen diese jedoch artspezifische Flächen dar (siehe Artenschutzfachbeitrag). Mit der Planung tritt ein Flächenverlust ein.

Zur artenschutzfachlichen Kompensation der durch das Vorhaben notwendig ist wurden im Kap. 4.1.3 Maßnahmen festgesetzt, die den Habitatverlust minimieren sollen. Diese sind durch den Vorhabenträger zu realisieren.

### Hinweis:

Zum Schutz der Avifauna wird eine „vogelfreundliche Bauweise“ empfohlen. Dies soll ohne Verwendung von transparenter Eckbauweise, verglaster Wind- und Lärmschutz zwischen bzw. an Gebäuden, verglaster Treppenhaus-, Verbindungsgang- oder Balkongestaltung sowie transparenter Gestaltung von Unterständen für Fahrräder o.ä. auskommen und einen Scheibenanflug verhindern. Die gängige Methode des Anbringens von Greifvogelsilhouetten wird als nicht ausreichend angesehen, da diese den Scheibenanflug nicht verhindert (vgl. „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas, *Vogelwarte Sempach*). Um Kollisionen, insbesondere zur Zugzeit von Vögeln zu vermeiden, ist ein vogelfreundliches Lichtdesign zu verwenden (siehe Kap. 7.1 Artenschutzfachbeitrag).

## 5. ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich verlaufenden Straßen „Am Blunoer Südsee“, und die „Partwitzer Straße“. Ein Ausbau der bestehenden Straßen ist durch das Vorhaben nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll durch eine ca. 4,0 m breite Erschließungsstraße mit je einem 0,50 m breitem Grünstreifen zu jeder Seite erschlossen werden. Der Ausbau soll in Verbindung mit den Erschließungsarbeiten des Grundstücks stattfinden. Die neue Erschließungsstraße beginnt zentral im südlichen Bereich des Plangebietes und verläuft nach ca. 20 m als „ringförmige“ Straße durch das gesamte Areal. Die Erschließungsstraße wird als gemeinsame Fahrbahn für Fußgänger und Kraftverkehr konzipiert.

Zur Sicherung des Eigenbedarfes an Stellplätzen werden innerhalb des Plangebietes ca. 38 Stellplätze für die Bewohnern, Angestellten und Besuchern errichtet. Die Stellplätze für die selbständig lebenden Menschen im Plangebiet befinden sich direkt an den Wohngebäuden. Das Parken auf der künftigen Erschließungsstraße ist nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind min. 34 Fahrradstellplätze zu gewährleisten. Diese dienen ausschließlich der Sicherstellung des Eigenbedarfes, der durch das Planvorhaben hervor geht.

Alle Verkehrsflächen (außer Behindertenstellplätze) werden mit Ökopflaster (wasserdurchlässig) angelegt.

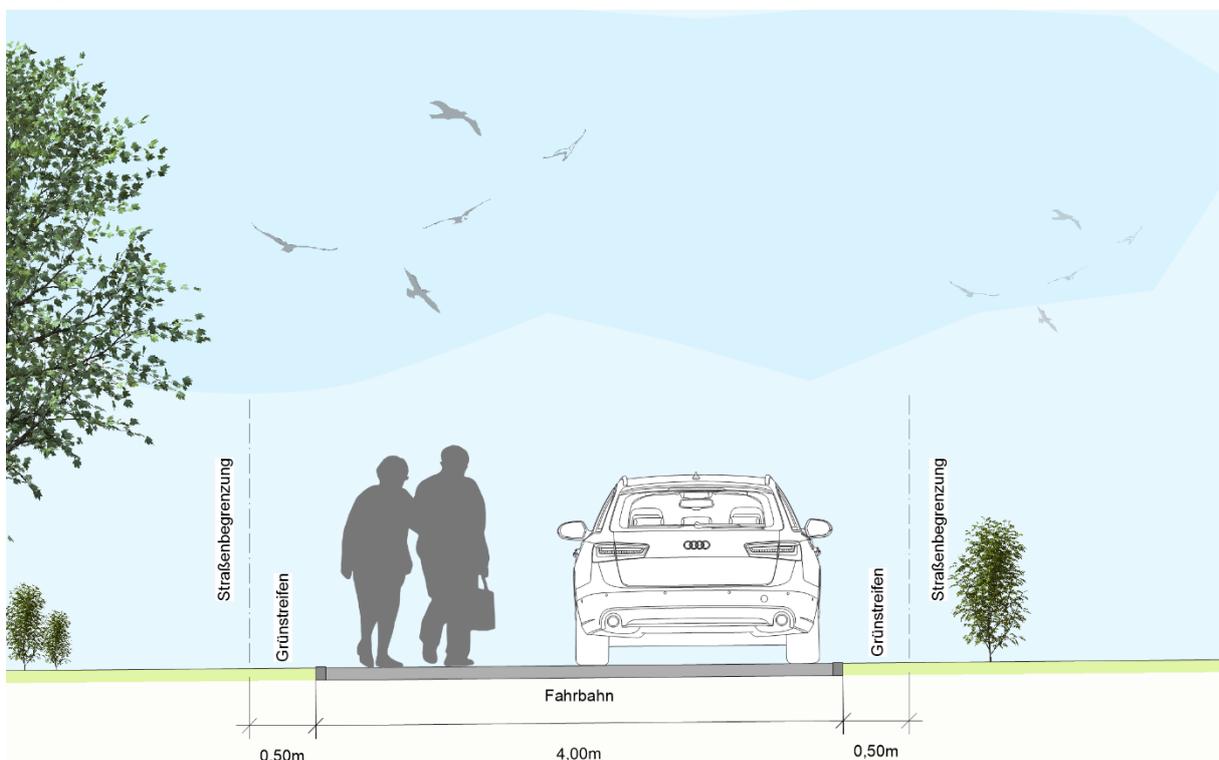


Abb. 9: Straßenquerschnitt

## 5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

### Erschließung Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Regenwasser/ Gas/ Strom

#### Trinkwasser

Eine Erschließung des Plangebietes mit einer Trinkwasserleitung ist aktuell nicht gegeben. Die südlich des Plangebietes, in der „Partwitzer Straße“ verlaufende DN 80 GG versorgt die angrenzende Nachbarschaft. Über diese bestehende Leitung könnte die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgen. Dies ist mit dem Medienträger in der weiteren Planungsphase abzustimmen.

#### Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt in einem Territorium, welches nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Elsterheide für eine dezentrale Entsorgung des Schmutzwassers vorgesehen ist. Demzufolge ist das Plangebiet mit einer dezentralen Abwasserbeseitigung auszustatten.

#### Regenwasser

Die Ableitung des Niederschlagswasser erfolgt innerhalb des Plangebietes und wird auf diesem zur Versickerung gebracht.

Das Niederschlagswasser soll über das Ökopflaster in den Untergrund versickern. Zusätzlich besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder der geplanten Wasserfläche – Teich zwischenzuspeichern.

#### Gas

Nach Angaben des Netzbetreibers befinden sich keine Versorgungsleitungen am und innerhalb des Plangebietes.

#### Erschließung Strom

Die Grundstücke entlang der „Partwitzer Straße“, sind durch ein Niederspannungskabel an das Stromnetz angeschlossen. Einen Stromanschluss für das Plangebiet liegt nicht vor. Die vorliegende Leitung südlich des Plangebietes könnte für die Erschließung genutzt werden. Dies ist mit dem Energieträger während der weiteren Planungsphase abzustimmen.

#### Erschließung Telekommunikation

Gemäß der Auskunft der **Deutschen Telekom GmbH** verlaufen innerhalb der „Partwitzer Straße“, südlich des Plangebietes, Telekommunikationslinien des Unternehmens. Die Freileitung bindet die Flurstücke 167/4; 168; 170; 171; 172/2 und 173/1, welche außerhalb des Plangebietes liegen an das Netz an. Einen Anschluss an die Flurstücke 131; 112/4 (Teilfläche) und 127 (Teilfläche) des Plangebietes existiert aktuell nicht.

Über die bestehende Leitung innerhalb der „Partwitzer Straße“ könnte die Erschließung des Plangebietes erfolgen. Durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, bei der Deutschen Telekom schriftlich angezeigt werden.

## **Abfallentsorgung**

Eine öffentliche Erschließung und somit auch ein Abfallentsorgung ist über die „Partwitzer Straße“ und die „Am Blunoer Südsee“ gesichert.

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Müllfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m. Die Befahrbarkeit von Straßen mit diesen Fahrzeugen ist zu gewährleisten. Es ist eine Mindestbreite von 4 m vorzusehen.

Bei Bepflanzungen der Straßenränder ist der erforderliche Freiraum für dreiachsigen Abfallfahrzeuge zu berücksichtigen.

Kurvenradien sind so zu gestalten, dass eine gefahrlose Umfahrung, ohne Beschädigung an Bordsteinen, Rasenkanten u.ä. gewährleistet ist.

Die geltenden Satzungen im Landkreis Bautzen für die Abfallentsorgung sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Entsprechend VBG 126 „Müllbeseitigung“ § 16 darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang (max. 150 m) nötig ist.

An den Entsorgungstagen muss abgesichert werden, dass die Entsorgung nicht durch parkende oder abgestellte Fahrzeuge behindert oder gar unmöglich gemacht wird (evtl. durch Aufstellen von befristeten Halteverbotsschildern).

## **5.3 Brandschutz**

Nach dem § 3 Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen dar.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge zum Grundschutz können für den Vorhabenstandort entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden veranschlagt werden. Die geforderten Löschwassermengen liegt nicht am Plangebiet an.

Derzeit befindet sich in ca. 100 m südlicher Entfernung, an der „Partwitzer Straße“, ein Hydrant, welcher der Feuerwehr für den Löscheinsatz zu Verfügung steht. Dieser besitzt entsprechend der Auskunft der Gemeinde Elsterheide eine Kapazität von 24 m<sup>3</sup>/h.

Das Einhalten der geforderte Löschwassermenge soll mittels einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle ermöglicht werden. Diese kann in Form einer Zisterne realisiert werden. Die genaue Umsetzung ist im Vorfeld mit dem Amt für Brandschutz/ Katastrophenschutz/ Rettungswesen des Landkreises Bautzen abzustimmen.

Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 5: Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich VB-Plan</b>	<b>11.605 m<sup>2</sup></b>
<b>Festsetzung im VB-Plan</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Dörfliches Wohngebiet	9.257 m <sup>2</sup>
<i>davon bebaubar bei GRZ 0,6</i>	<i>5.554 m<sup>2</sup></i>
Wasserfläche – Teich	222 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	2.126 m <sup>2</sup>

## 7. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

### **Vermessung**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517), derjenige der Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen hat.

### **Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen**

Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt oder für notwendig erachtet, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen.

### **Mitteilungspflichten bei geologischen Untersuchungen**

Gemäß dem Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoIDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG nach § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antraqsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

### **Radonschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für das die Radonkonzentration (Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/strahlenschutz>) < 20 kBq/m<sup>3</sup> beträgt. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon.

## 8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Elsterheide und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

Der Vertrag nimmt u.a. folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums,
- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle planungsrelevanten Auflagen und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren sowie die festgesetzten Nutzungen zu erfüllen,
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen,
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung des Grundstückes durchführen und alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einholen und nachweisen,
- Nachweis der gesicherten verkehrstechnischen Erschließung des Vorhabenstandortes mit Angabe der Flurstücke.

Der Durchführungsvertrag ist bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde Elsterheide und dem Vorhabenträger zu unterzeichnen.