

**vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Mobilheime Blattersleben“
der Gemeinde Priestewitz, OT Blattersleben**

Gemeinde Priestewitz
Landkreis Meißen
Region Oberes Elbtal – Osterzgebirge
Freistaat Sachsen

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
 1.1 Allgemeine Angaben 3
 1.2 Anlass der Planung 3
 1.3 Angaben zum Plangebiet 3
 1.4 Verfahrensübersicht 4
 2 Rechtsgrundlagen 5
 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan 5
 3.2 Flächennutzungsplan 5
 3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung 5
 4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen 6
 4.1 Schutzgebiete 6
 4.2 Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände 6
 4.3 Altlasten 6
 5 Denkmalschutz 6
 5.1 Bodendenkmale 6
 6 Beschreibung des Plangebietes 6
 6.1 Flurneuordnung 6
 6.2 Lage und Bedeutung 6
 6.3 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung 6
 7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung 7
 8 Raum- und Nutzungskonzept 7
 8.1 Bestands- und Betriebsbeschreibung 7
 8.2 Städtebauliches Konzept 8
 9 Planungsinhalte und Festsetzungen 8
 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 8
 9.1.1 Art der baulichen Nutzung 8
 9.1.2 Maß der baulichen Nutzung 8
 9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 9
 9.3 Fläche für Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 9
 9.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 9
 9.4.1 Private Grünflächen 9
 9.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 9
 9.6 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 10
 9.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) 10
 9.8 Hinweise 10
 9.8.1 Artenschutz 10
 9.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 10
 10 Maßnahmen zur Verwirklichung 11
 10.1 Erschließung 11
 10.1.1 Straßenverkehr 11
 10.1.2 Energieversorgung 11
 10.1.3 Wärmeversorgung 11
 10.1.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung 11
 10.1.5 Telekommunikationsversorgung 11
 10.1.6 Abfallbeseitigung 11
 10.1.7 Löschwasser 11
 10.1.8 Niederschlagswasser 11
 11 Flächenbilanz 12

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Priestewitz liegt im Landkreis Meißen, im Land Sachsen. Zur Gemeinde Priestewitz gehören 22 Ortsteile Priestewitz, Altleis, Baselitz, Baßlitz, Blattersleben, Böhla, Böhla Bahnhof, Döschütz, Gävernitz, Geißlitz, Kmehlen, Kottewitz, Laubach, Lenz, Medessen, Nauleis, Piskowitz, Porschütz, Stauda, Strießen, Wantewitz, Zottewitz.

Die Gemeinde liegt ca. 5 km von der Stadt Großenhain entfernt. Verkehrlich erschlossen ist die Gemeinde u.a. durch die B101 zwischen Großenhain und Meißen.

Das Plangebiet ist über die Zottewitzer Straße / K8554 erschlossen.

1.2 Anlass der Planung

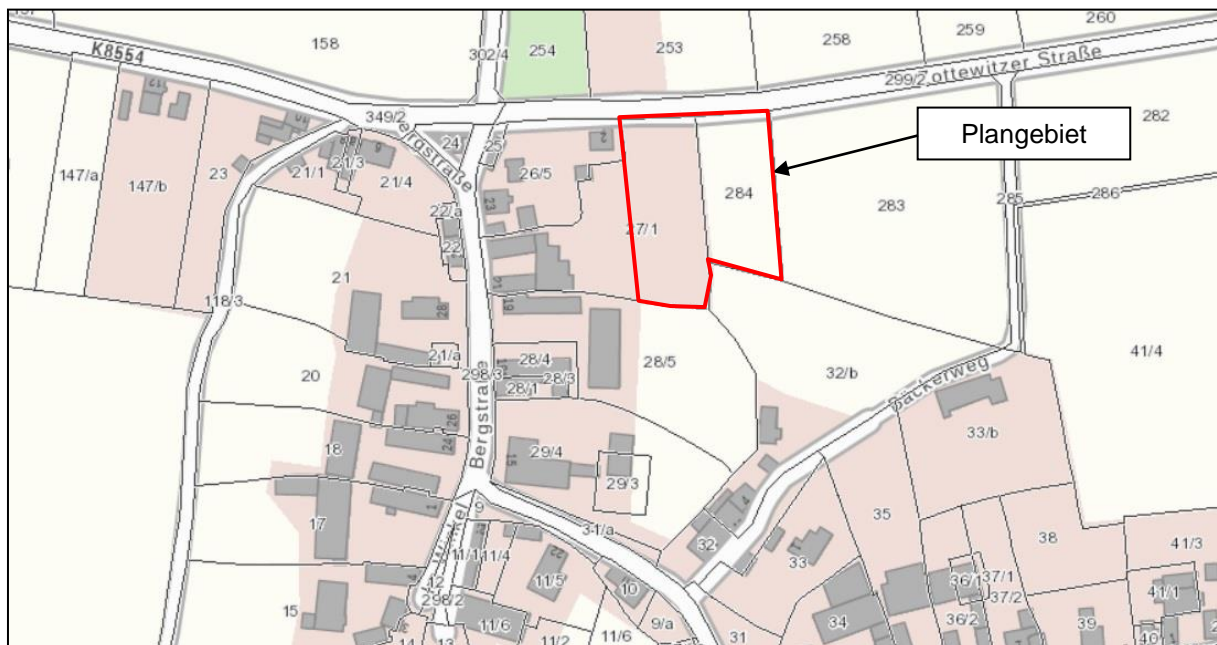
Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Vorhaben- und Erschließungsplans „Mobilheime Blattersleben“ der Gemeinde Priestewitz, OT Blattersleben ist der Antrag der Grundstückseigentümerin mit dem Ziel, die im Außenbereich Flst. 284 aufgestellten 2 Mobilheime bauplanungsrechtlich zu sichern.

Der Gemeinderat Priestewitz hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mobilheime Blattersleben“ beschlossen. Dieser soll gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt werden. Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Blattersleben
 Flurstücke: 284 und 27/1 (teilweise)
 Größe: ca. 0,47 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/> (ohne Maßstab)

1.4 Verfahrensübersicht

Planart: vorhabenbezogener Bebauungsplan
/ Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezeichnung: „Mobilheime Blattersleben“

Gemeinde / Ortsteil: Gemeinde Priestewitz / OT Blattersleben

Landkreis: Meißen

Region: Oberes Elbtal – Osterzgebirge

Land: Freistaat Sachsen

Planungsträger: Gemeinde Priestewitz
Staudaer Straße 1
01561 Priestewitz

Planungsbüro: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	vom 25.10.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	vom
Beschluss des Gemeinderates zum Vorentwurf	vom 28.02.2024
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung mit Schreiben	vom 14.03.2024
Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit Schreiben	vom
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 14.03.2024
Frühzeitige Auslegung im Zeitraum	vom 08.04.24 – 08.05.24
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates	vom
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	vom
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom

Beschluss des Gemeinderates über die Abwägung, den Durchführungsvertrag und die Satzung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt	am

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (Sächs. GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, in Teilen wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

Raumordnerische Bewertung

Dem Bebauungsplanentwurf stehen wegen der, aufgrund der geringen Flächengröße geringfügigen raumordnerischen Relevanz, keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Hinweis

Einschränkende Nutzungsbedingungen oder konkurrierende Nutzungsansprüche aus dem Raumordnungskataster sind gemäß Prüfung für die überplante Fläche nicht bekannt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Priestewitz verfügt für den OT Blattersleben über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Gemeinde Priestewitz verfügt für den OT Blattersleben über keine Klarstellungs- und Abrundungssatzung.

4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz und Wasserhaushaltsgesetz.

4.2 Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände

Quelle: Sächsisches Oberbergamt

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Belange des Oberbergamtes berührt.

4.3 Altlasten

Quelle: Landratsamt Meißen

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Archäologie Sachsen

5.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe SächsDSchG zu beachten.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Flurneuordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vollumfänglich im Flurbereinigungsverfahren Priestewitz-West.

6.2 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Blattersleben, südlich der Zottewitzer Straße / K8554 im Außenbereich. Das Flurstück Teil aus 27/1 verfügt über eine Zufahrt zur K8554 und gehört zum Betriebssitz Obsthof Ibisch, Bergstraße 21. Das Flurstück 284 ist eingezäunt und wird als Garten genutzt. Ohne bauplanerische Zulässigkeit wurden im Jahr 2020 – 2021 auf dem Grundstück 284 zwei Mobilheime für 12 Personen als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte des Obsthofes errichtet. Die Unterkunft wurde mit Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Zufahrt über das Flurstück 27/1 erschlossen.

6.3 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 284 und Teil aus 27/1 der Gemarkung Blattersleben mit einer Größe von ca. 4.755 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Zottewitzer Straße / K8554
- im Osten: von Flächen für die Landwirtschaft (Flst. 283)
- im Süden: von Hausgärten des Innenbereiches (Flst. 32b und 28/5)
- im Westen: von der Ortssiedlung (Flst. 26/5 und 27/1 teilweise)

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) beabsichtigt die Gemeinde Priestewitz auf Antrag der Grundstückseigentümer / Betreiber des Obsthofes, die im Außenbereich bereits errichteten und erschlossenen Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte bauplanerisch zu sichern. Wesentliches Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Baufläche für einen Beherbergungsbetrieb mit 12 Betten und einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

- Sicherung der städtebaulichen Ziele
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Berücksichtigung des Umweltschutzes und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen
- Investitions- und Planungssicherheit für die Vorhabenträgerin

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Bestands- und Betriebsbeschreibung

Bei den bereits errichteten Mobilheimen handelt es sich um auf einer Bodenplatte aufgestellten zwei Mobilhäuser zu je 11,70 x 3,70 m (L x B). Der Abstand untereinander beträgt ca. 5,0 m. Der Abstand zur nördlich angrenzenden Zottewitzer Straße beträgt ca. 13,0 m. Der Zugang zum jeweiligen Mobilhaus befindet sich straßenabgewandt in östlicher bzw. westlicher Himmelsrichtung. Ein Mobilhaus bietet Unterkunft für 6 Personen.

Die Mobilunterkünfte verfügen über einen Trinkwasseranschluss (d40) und über einen Stromanschluss (HAK100) an der Zottewitzer Straße. Für die Abwasserentsorgung liegt eine Schmutzwasserleitung (DN200 PVC) im Grundstück 27/1 mit Anschluss an die Schmutzwasserleitung des Betriebssitzes Bergstraße 21. Die Zuwegung zu den Mobilunterkünften ist durch Geh- und Fahrrecht mit einer Breite 4,0 m für Fahrzeuge aller Art über das Grundstück 27/1 i. V. m. der vorhandenen Zufahrt zur Zottewitzer Straße, grundbuchrechtlich gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist über einen Hydranten im Abstand von ca. 190 m und eine Zisterne im Abstand von ca. 280 m gegeben.

Die um die Mobilunterkünfte liegenden Flächen werden als Garten genutzt. Angepflanzt sind Obstgehölze, welche jedoch nicht nach der Gehölzschutzverordnung der Gemeinde geschützt sind.

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Betriebsbeschreibung

Der Obsthof ist ein landwirtschaftlicher Betrieb für die Erzeugung und Verkauf von Obst, Gemüse und Getreide. Der Obsthof bewirtschaftet ca. 36 ha Flächen. Ansässig ist der Betrieb in der Ortslage Blattersleben, Bergstraße 21.

Im Betrieb sind mit Inhaberin 10 Arbeitskräfte fest angestellt und bis zu 42 ausländische Arbeitskräfte werden saisonabhängig beschäftigt.

Für die Unterbringung der Saisonarbeitskräfte stehen bisher im Betriebssitz 24 und im Dorfgemeinschaftshaus 6 Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Saisonarbeitskräfte sind das gesamte Jahr im Betrieb beschäftigt. Nur die Anzahl der Arbeitskräfte ist saisonabhängig. Die Hauptsaison beginnt im April und geht bis September. Jeder Saisonarbeiter arbeitet 3 Monate. Alle 3-4 Wochen kommen neue Saisonarbeiter in Gruppen bis zu 16 Arbeiter. Zu den Tätigkeiten der Saisonarbeitskräfte gehören u. a. die Pflanzung, die Pflege, das Ernten, das Verpacken und das Lagern der Ernteprodukte.

Die Mobilunterkünfte dienen für die Übernachtung mit Selbstversorgung der Saisonarbeitskräfte des Obsthofes Ibisch.

Aus dem Betrieb der Mobilunterkünfte entsteht neben dem Freizeitlärm nur Lärm der ankommenden und abfahrenden Fahrzeuge.

8.2 Städtebauliches Konzept

Als Geltungsbereich werden die Grundstücke 284 und 27/1 (teilweise) mit einer Größe von ca. 0,47 ha festgesetzt. Als Baufläche für ein Beherbergungsbetrieb werden ca. 2.250 m² Fläche festgesetzt.

Zugelassen werden:

- Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsbetriebes mit 12 Betten
- Stellplätze und Garagen i. S. § 12 BauNVO
- Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ wird nicht zugelassen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Ziel und Zweck der Planung. Ausgewiesen werden Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die Ausweisungsf lächen stellen den Bauraum für 20 PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten mit einer Breite von 4,0 m.

Ausgewiesen wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Zusätzlich werden hier Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bepflanzungen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsermittlung festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen werden keine untergeordneten Nebenanlagen, ausgenommen Einzäunung, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stadtmobiliar und Laternen, zugelassen.

Nachrichtlich aufgenommen werden die dinglich gesicherten Rechte für die Erschließung (Wegerecht und Leitungsrecht für Schmutzwasserleitung).

Hingewiesen wird auf Vermeidungsmaßnahmen und zur Beachtung des Artenschutzes.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen in der Planzeichnung und durch den Textteil.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche für einen Beherbergungsbetrieb.

Zulässig sind:

- Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsbetriebes mit 12 Betten
- Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO
- Stellplätze und Garagen i. S. § 12 BauNVO

Die Festsetzungen resultieren aus dem städtebaulichen Konzept, wonach die vorhandenen Nutzungen geordnet und gesichert werden sollen.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse I nach § 20 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Sie orientieren sich an das vorhandene Maß, welches sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Festsetzungen resultieren aus dem städtebaulichen Konzept i. V. mit den örtlichen Gegebenheiten. Innerhalb des Baufensters erfolgt die Einordnung der Mobilheime. Das Baufenster ist zum Zweck der Bestimmbarkeit bemaßt. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können außerhalb des Baufensters stehen.

9.3 Fläche für Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche, sind die Stellplätze mit ihren Einfahrten herzustellen.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. den bereits gesicherten Geh- und Fahrrechten für die Einfahrt. Die Fläche bietet eine 4,0 m breite Einfahrt und die Anlage für 20 PKW-Stellplätze.

9.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.4.1 Private Grünflächen

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Innerhalb der Abstandsgrünfläche sind bauliche Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stadtmobiliar und Laternen, nicht zulässig.

9.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) – Anlegen Stellflächen und Zufahrten

Stellflächen mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig, z. B. mit Kies, zu befestigen.

Maßnahme 2 (M2) – Anlegen Grünflächen

Die nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen sind mit Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

Maßnahme 3 (M3) – Anlegen Baum-/Strauchhecken

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Flächen, ist eine Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste:

Gebietseigene Straucharten:

Berberis vulgaris	Berberitze (Sauerdorn) (B)
Carpinus betulus	Hainbuche (HB)
Cornus sanguinea	Hartriegel (HR)
Corylus avellana	Haselnuss (SHA)
Crataegus spec.	eingrifflicher, zweigrifflicher Weißdorn (WD)
Prunus spinosa	Schlehe (Schwarzdorn) (SL)
Rosa canina	Hundsrose (HRS)
Rosa rubiginosa	Weinrose (WR)
Rosa tormentosa	Filzrose (FR)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (SWO)
Salix aurita	Ohrweide (OW)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (GSL)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (SJB)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (RJB)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (HK)

Gebietseigene Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

Die Festsetzung resultiert aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Maßnahme 4 (M4) – Ausbringen Nistkästen

Innerhalb des Plangebietes sind an den Bäumen 5 Nistkästen, u.a. für Stare, anzubringen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Artenschutzfachbeitrag.

9.6 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten.

9.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen bestehen dinglich gesicherte:

Geh- und Fahrrechte (GF) – zugunsten der Anlieger Flst. 284

Leitungsrecht (LR) – zugunsten der Anlieger Flst. 284

9.8 Hinweise

9.8.1 Artenschutz

Die Realisierung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.

9.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) – Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen, getrennt von darunterliegenden Bodenmaterialien, zu lagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) – Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Erschließung

Die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

10.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über die öffentliche „Zottewitzer Straße“ gegeben.

Baulastträger ist: Landratsamt Meißen
Remonteplatz 8
01558 Großenhain

10.1.2 Energieversorgung

Zuständig ist: ENSO Netz GmbH
Regionalbereich Großenhain

10.1.3 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral.

10.1.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasserversorgung Riesa / Großenhain GmbH
Alter Pfarrweg 1a
01587 Riesa

10.1.5 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH
Riesaer Straße 5
01129 Dresden

10.1.6 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: Zweckverband Abfallwirtschaft
Oberes Elbtal
Meißner Straße 151a
01445 Radebeul

10.1.7 Löschwasser

Zuständig ist: Gemeinde Priestewitz
Staudaer Straße 1
01561 Priestewitz

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

10.1.8 Niederschlagswasser

Geplant ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone vor Ort bzw. Nutzung zur Bewässerung. Aufgrund des bekannten Grundwasserstandes von ca. 3,65 m unter Gelände und der geringen abflusswirksamen Fläche, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Satzungsgebiet möglich.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

Baufläche für einen Beherbergungsbetrieb	2.250 m ²
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung	2.505 m ²
Plangebiet gesamt	4.755 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Februar 2024