

**vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
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	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Anlass der Planung	4
1.3	Angaben zum Plangebiet	4
1.4	Verfahrensübersicht	5
2	Rechtsgrundlagen	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	7
4	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen	7
4.1	Schutzgebiete	7
4.2	Bergbaugebiete und sonstige Abbaugebiete	7
4.3	Altlasten	7
5	Denkmalschutz	7
5.1	Bodendenkmale	7
6	Beschreibung des Plangebietes	8
6.1	Flurneuordnung (Landratsamt Meißen)	8
6.2	Lage und Bedeutung	8
6.3	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	8
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	8
8	Raum- und Nutzungskonzept	9
8.1	Bestands- und Betriebsbeschreibung	9
8.2	Städtebauliches Konzept	9
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	11
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
9.3	Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
9.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
9.4.1	Private Grünflächen	11
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)	12
9.6	Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	12
9.7	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	13
9.8	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
9.8.1	Bodendenkmalschutz	13
9.9	Hinweise	13
9.9.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
9.9.2	Artenschutz	13
9.9.3	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	13
9.10	Sonstige Darstellungen	14
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
10.1	Erschließung	14
10.1.1	Straßenverkehr	14
10.1.2	Energieversorgung	14
10.1.3	Wärmeversorgung	14
10.1.4	Trinkwasserversorgung	14
10.1.5	Abwasserentsorgung	15
10.1.6	Telekommunikationsversorgung	15
10.1.7	Abfallbeseitigung	15
10.1.8	Löschwasser	15
10.1.9	Niederschlagswasser	15
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	15
11.1	Schutz vor Radon (LfULG)	15
12	Flächenbilanz	16

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser

Anlage 3: Infoblätter zur Abfallentsorgung

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Priestewitz liegt im Landkreis Meißen, im Freistaat 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 großen Kreisstadt 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

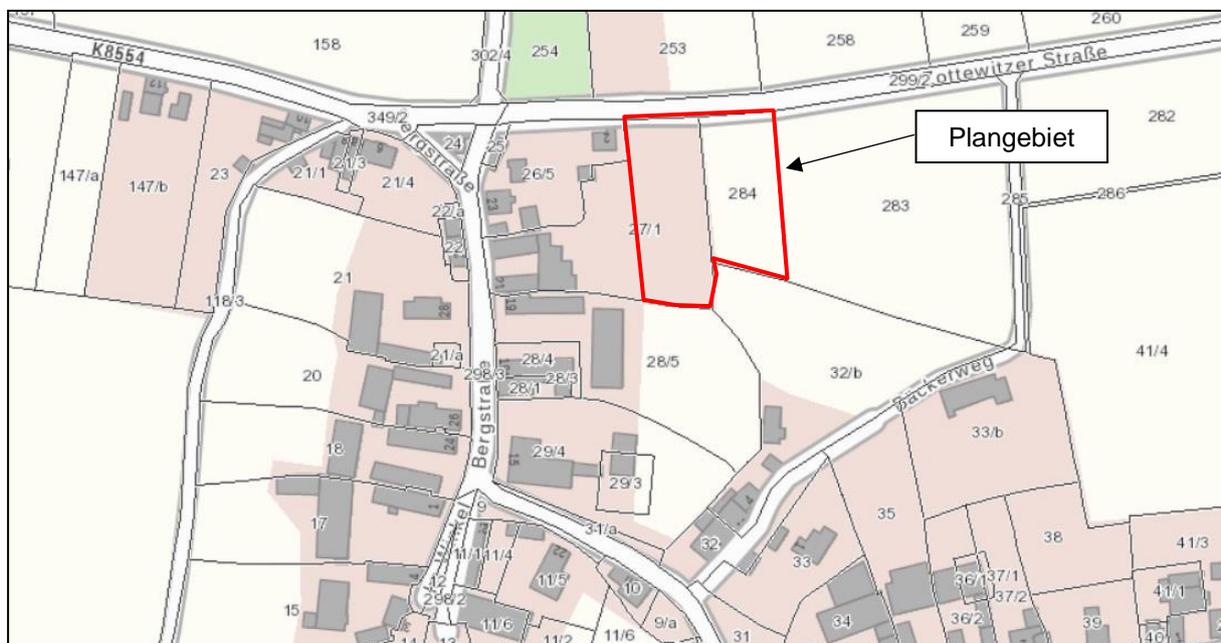
Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Vorhaben- und Erschließungsplans „Mobilheime Blattersleben“ der Gemeinde Priestewitz, OT Blattersleben ist der Antrag der Grundstückseigentümerin mit dem Ziel, die im Außenbereich Flst. 284 der Gemarkung Blattersleben aufgestellten 2 Mobilheime 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 und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt	vom 02.04.2024
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 03.04.2024
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 und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Gemeinderates	vom 26.02.2025
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 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) 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, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung Im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 (Windenergienutzung) durch Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 11. Mai 2023, öffentlich bekanntgemacht am 5. Juli 2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023 und Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) durch Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 23. November 2023, öffentlich bekanntgemacht am 19. Februar 2024 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 11/2024

Raumordnerische Bewertung

Aus den genannten Beurteilungsgrundlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten. Die Unterkünfte tragen im Wesentlichen dazu bei, den Betrieb des Obsthofes aufrechtzuerhalten.

Hinweis

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Baubeschränkungsbereiches des Verkehrslandeplatzes Riesa-Göhlis. Darüberhinausgehende einschränkende Nutzungsbedingungen oder konkurrierende Nutzungsansprüche sind 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

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-44100-01]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten (betrifft alle notwendige Bodeneingriffe inkl. Leitungsverlegungen, Abwasser, Zuwegung etc.) - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Untersuchungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden (Grabung 1). Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).

Der Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Flurneuordnung (Landratsamt Meißen)

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

Aus Sicht der verfahrensführenden Teilnehmergeinschaft sind keine über den aktuellen Planungsstand hinausgehenden Belange zu berücksichtigen.

Für Fragen die Neugestaltung des Grundbesitzes betreffend wird die Teilnehmergeinschaft selbständig auf die Eigentümer bzw. Teilnehmer zugehen. Die Durchführung des B-Plan-Verfahrens bleibt hiervon unberührt.

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 mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigt die Gemeinde Priestewitz auf Antrag der Grundstückseigentümerin / 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 die Unterbringung von Arbeitskräften des Obsthofes mit 12 Betten und einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Für die Berücksichtigung der Anforderungen zum Immissionsschutz, bezüglich Verkehrs- und Gewerbelärm, wurde ein Schallschutznachweis erstellt, sodass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch zu erwarten ist.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Wesentliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB werden in der Umweltprüfung nicht prognostiziert.

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 Außenwände bestehen aus Trapezblech zzgl. 50 mm MiWo-Dämmung + Innenschalung. Die Fenster und Türen bestehen aus PVC mit Isolierverglasung 4/25/4.

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 die Unterbringung von Arbeitskräften des Obsthofes werden ca. 2.250 m² Fläche festgesetzt.

Zugelassen werden:

- Mobilheime mit 12 Betten
- Stellplätze und Garagen i. S. § 12 BauNVO
- Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Nicht zugelassen werden Unterkünfte für touristische Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 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 Ausweisungsflächen 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.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Standort der Mobilheime) wird mit einer Baugrenze bestimmt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG wird das gesamte Baufenster mit Planzeichen der PlanZV Nr. 15.6 als Lärmpegelbereich II gekennzeichnet. Festgesetzt werden in Anlehnung der DIN 4109-1 (2021) die ermittelten Bau-Schalldämmmaße für Außenwände von 36 dB und für Fenster und Türen von 30 dB der schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume).

Begründung:

Da Mobilheime hinsichtlich ihrer Bau-Schalldämmmaße nicht mit Wohngebäuden vergleichbar sind, war nachzuweisen, welche Bau-Schalldämmmaße für Außenbauteile (Wände, Fenster und Türen) der schutzbedürftigen Räume erforderlich sind, damit keine unzulässigen Lärmemissionen durch den Verkehr der Zottewitzer Straße (K8554) an den neu entstehenden Immissionsorten (Mobilheime) hervorgerufen werden.

Der gutachterliche Nachweis wurde durch Akustik Bureau Dresden erstellt. Im Gutachten wird bei freier Schallausbreitung eine Belastungssituation durch Verkehrslärm mit Gewerbelärm der Lärmpegelbereich II im gesamten Baufenster ermittelt.

Innerhalb des Baufensters sind in Anlehnung der DIN 4109 (2021) die festgesetzten Bau-Schalldämmmaße für die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den Mobilheimen erforderlich, damit keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die Saisonarbeiter eintreten.

Nachrichtlich aufgenommen wird das Bodendenkmal „mittelalterlicher Ortskern“ i. S. § 2 SächsDSchG sowie die dort geltenden Bestimmungen.

Hingewiesen wird auf

- Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Artenschutz (Maßnahmen der Vermeidung und CEF-Maßnahmen).
- Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Niederschlagsentsorgung

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nord (Zottewitzer Straße) nach Süd um ca. 5,0 m. Ein oberirdischer Abfluss von Starkniederschlägen wird zur südlich liegenden Grünfläche gerichtet sein.

Zu prüfen ist, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände des Plangebietes möglich ist.

Aus dem hydrologischen Gutachten zur Brunnenbohrung von Ing. Maik Wehner aus dem Jahr 2018 geht hervor, dass bis zu einer Tiefe von ca. 2,3 m unter GOK organische, schluffige Sedimente anstehen. Der Grundwasserstand wurde bei ca. 10 – 11 m erbohrt.

Aufgrund der im Plangebiet größtenteils verbleibenden unversiegelten Flächen i. V. m. der konventionellen Pflege der Frei- und Rasenflächen, ist nicht mit längeren Einstauzeiten bei Starkregen zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser kann wie bisher in den Frei- und Grünflächen zur Versickerung gebracht werden.

Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht erforderlich.

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 die Unterbringung von Arbeitskräften des Obsthofes.

Zulässig sind:

- Zwei Mobilheime mit 12 Betten
- Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO
- Stellplätze und Garagen i. S. § 12 BauNVO

Nicht zugelassen sind:

- Unterkünfte für touristische Zwecke

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 § 17 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. Außerhalb der Baugrenze ist die Einordnung von Mobilheimen nicht zulässig.

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 Flächen 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 mit baulichen Anlagen überdeckten 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 3-reihige Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,5 m² anzupflanzen. Die Durchführung der M3-Maßnahme hat spätestens im Herbst nach erteilter Baugenehmigung zu erfolgen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste:

Gebietseigene Straucharten:

Berberis vulgaris	Berberitze (Sauerdorn) (B)
Capinus 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.

9.6 Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen als Lärmpegelbereich II gekennzeichnete Fläche, ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm- Maß R'w ges.	Raumart
II	58 dB	36 dB	Außenwände von Aufenthaltsräumen
		30 dB	Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen

9.7 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.

9.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.8.1 Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet berührt das Bodendenkmal „mittelalterlicher Ortskern [D-44100-01]“ i.S. § 2 SächsDSchG. Bodeneingriffe bedürfen der Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

9.9 Hinweise

9.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

9.9.2 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.

9.9.3 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.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) – Schutz des Grundwassers

Während des Betriebes der Mobilheime ist mit Schadstoffen sorgsam umzugehen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) – Ausbringen Nistkästen

Innerhalb des Plangebietes sind an den Bäumen 5 Nistkästen, u.a. für Stare, anzubringen. Die Durchführung der CEF-Maßnahme hat spätestens vor Baubeginn zu erfolgen.

Die Maßnahme resultiert aus dem Artenschutzfachbeitrag.

9.10 Sonstige Darstellungen

Dargestellt ist die Schmutzwasserhausanschlussleitung DN 200 PVC, die Trinkwasserhausanschlussleitung d40 PEHD, der Stromanschluss HAK 100 für Mobilheime sowie der Beregnungsbrunnen.

Die sonstigen Darstellungen stehen im Zusammenhang mit dem Vorhaben. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt ihnen eine informelle Funktion zu.

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: SachsenNetze HS.HD GmbH
Region Großenhain
Schillerstraße 37
01558 Großenhain

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 1 aufgenommen.

Hinweise:

- Zwischen Bauwerken und Kabel ist ein Abstand von 0,5 m zur Kabelachse einzuhalten.
- Kabeltrassen zum äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zum äußeren Kabel einhalten.
- Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von ca. 2 – 3 m zur Kabeltrasse einzuhalten. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Rechtsträger zulässig.

10.1.3 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral.

10.1.4 Trinkwasserversorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 2 aufgenommen.

Hinweise:

Die Trinkwassererschließung für die bereits aufgestellten zwei Wohnmobile ist gesichert, da sie über die in der Zottewitzer Straße verlaufenden Versorgungsleitung an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen sind und übereinen aktiven Trinkwasseranschluss verfügen.

Erforderliche Änderungen am Trinkwasseranschluss im Zusammenhang mit der Baumaßnahme sind rechtzeitig mit der WRG abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20.06.1980 und den Ergänzenden Bedingungen der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH zur AVBWasserV vom 06.12.2016 § 10 kostenpflichtig sind.

10.1.5 Abwasserentsorgung

Zuständig ist: Gemeindeverwaltung Priestewitz
 Staudaer Straße 1
 01561 Priestewitz

10.1.6 Telekommunikationsversorgung

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Telekommunikationslinien.

10.1.7 Abfallbeseitigung

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

Die Informationsblätter wurden als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

10.1.8 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). Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen 120 m nicht unterschreiten.

Die Flächen für die Feuerwehr müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen.

Für Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

10.1.9 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 Plangebiet möglich.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Schutz vor Radon (LfULG)

In Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen sind Maßnahmen zu treffen, wie z. B. Feuchteschutz, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern bzw. zu erschweren.

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371)46124-221

Telefax: (0371)46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgestellt:

Baufläche für die Unterbringung von Arbeitskräften des Obsthofes	2.250 m ²
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung	2.505 m ²
Plangebiet gesamt	4.755 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Oktober 2024