

# Gemeinde Räckelwitz



## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neudörfel West II“

**Planungsstand:** Entwurf

---

**Planfassung:** 30.01.2018

---

**Gemeinde Räckelwitz  
Hauptstraße 41  
01920 Räckelwitz**

---

**Gemarkung:** Neudörfel

---

# Gemeinde Räckelwitz



## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neudörfel West II“**

Planteil A – Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planteil B – Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

**Planungsstand:** Entwurf

---

**Planfassung:** 30.01.2018

---

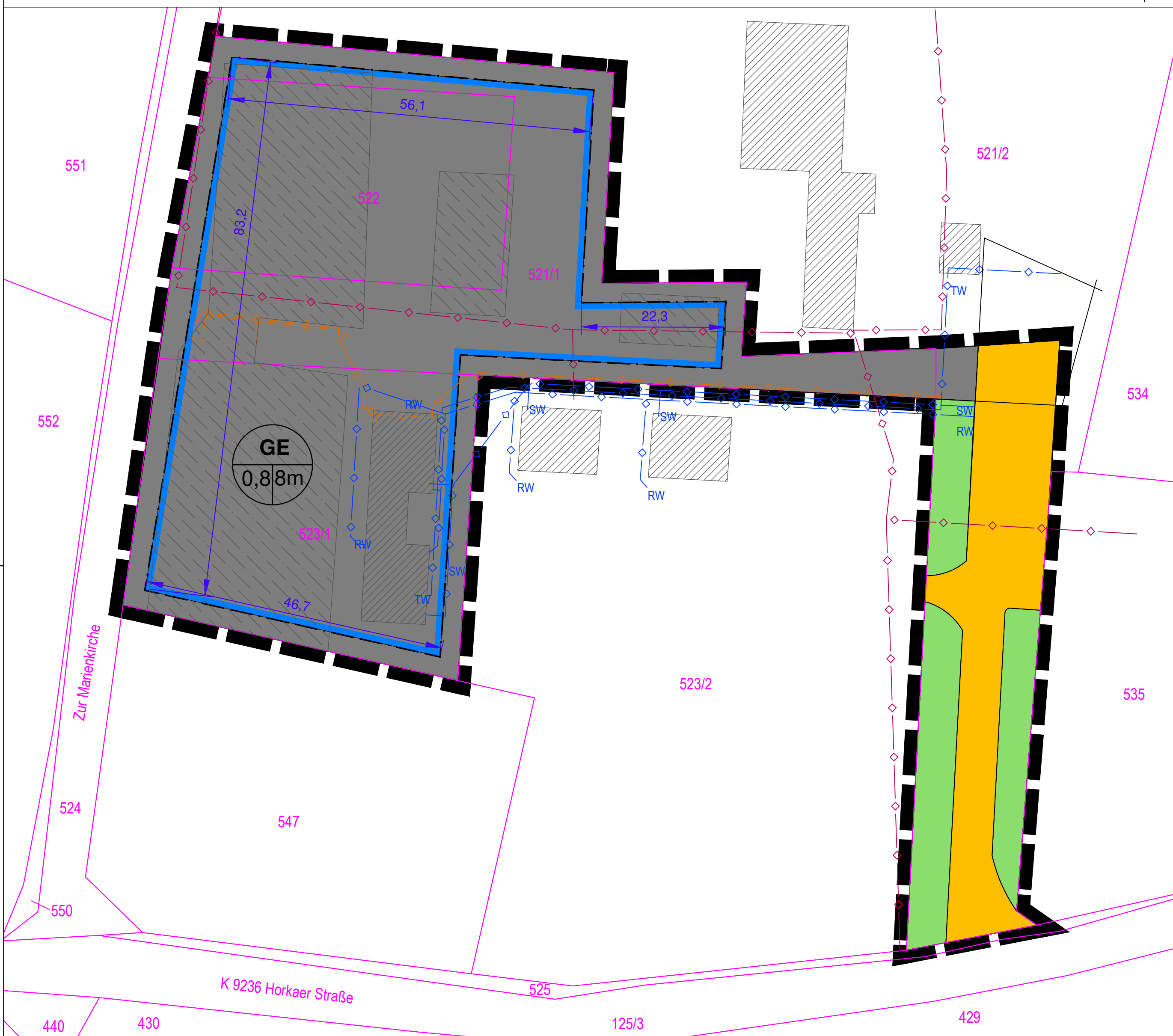
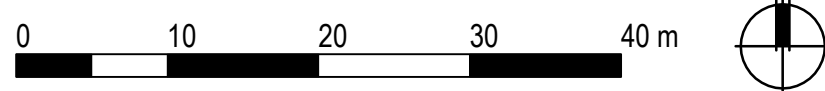
**Gemeinde Räckelwitz  
Hauptstraße 41  
01920 Räckelwitz**

---

**Gemarkung:** Neudörfel

---

# Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



## Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Gewerbegebiet (GE)

Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze (Bestand aus ALK)

Flurstücksnummer (Bestand aus ALK)

Bemaßung in m

Bestandsgebäude

bestehende Lagerflächen

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

8 m max. Gebäudehöhe

0,8 Grundflächenzahl

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Trinkwasserleitung\* (Bestand, unterirdisch)

Schmutzwasserleitung\* (Bestand, unterirdisch)

Regenwasserleitung\* (Bestand, unterirdisch)

Elt-Leitung\* (Bestand, unterirdisch)

Telekommunikationsleitung\* (Bestand, unterirdisch)

\* Die Leitungsbestände sind nachrichtlich übernommen. Für die tatsächliche Lage wird keine Gewähr übernommen.

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (7.564 m<sup>2</sup>)

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

# Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

### B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 BauNVO]

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können nach § 8 (3) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 Weitere Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 11, 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO]

- 2.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18, 19 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Metern angegeben) bezieht sich auf die mittlere Höhe des anstehenden Geländes.

3 überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2), § 23 BauNVO]

- 3.1 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

### B I b) Verkehr, Ver- und Entsorgungsanlagen

5 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 i.V.m. § 12 (1) BauNVO]

- 5.1 Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Kreisstraße K 9236 „Horkaer Straße“.

6 Ver- und Entsorgungsanlagen [§ 9 (1) Nr. 13]

- 6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasserversorgungsleitungen, elektrotechnische Anlagen, Schmutzwasserleitungen, Regenwasserleitungen etc.) sind entsprechend der jeweiligen Abstandsfordernungen der Medienträger sowie den in DIN-Normen und DVGW-Richtlinien vorgegebenen Mindestabständen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Das Umverlegen von Leitungsbeständen ist mit den jeweiligen Medienträger abzustimmen.

## B II Grünordnerische Festsetzungen

7 Pflanzgebote [§ 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB i.V.m. § 178 BauGB]

- 7.1 Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind als gestaltete Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

## Hinweise

1 Bodenschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, ist das Landratsamt Bautzen, Umweltamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) unverzüglich zu unterrichten.

# VERFAHRENSVERMERKE

## Bescheinigung des Landkreises Bautzen

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, ..... Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

## Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat Räckelwitz am 14.12.2017 beschlossen.

Räckelwitz, ..... Siegel Bürgermeister

## Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i.d.F.v. .... wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... beschlossen.

Räckelwitz, ..... Siegel Bürgermeister

## Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. .... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Räckelwitz, ..... Siegel Bürgermeister

## Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll vom ..... ) zum Entwurf des Bebauungsplanes vom ..... wurde durch den Gemeinderat am ..... gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am .....

Räckelwitz, ..... Siegel Bürgermeister

## Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. .... wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am ..... beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. .... wurde durch den Gemeinderat am ..... gebilligt.

Räckelwitz, ..... Siegel Bürgermeister

## Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am ..... ausgefertigt.

Räckelwitz, ..... Siegel Bürgermeister

## Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Bautzen am ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Räckelwitz, ..... Siegel Bürgermeister

## Bebauungsplan

### "Gewerbegebiet Neudörfel West II"

#### Planteil A / B - Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND: Entwurf

PLANFASSUNG: 30.01.2018

GEMEINDE: Gemeinde Räckelwitz  
Hauptstraße 14  
01920 Räckelwitz

VERFASSER:  
Landschaftsarchitektur Panse  
Martin-Hoop-Straße 12  
02625 Bautzen

GEMARKUNG: Neudörfel

MASZSTAB: Planzeichnung M 1:500



# Gemeinde Räckelwitz



## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neudörfel West II“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

---

**Planungsstand:** Entwurf

---

**Planfassung:** 30.01.2018

---

**Gemeinde Räckelwitz  
Hauptstraße 41  
01920 Räckelwitz**

---

**Gemarkung:** Neudörfel

---

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung.....	1
2 örtliche Gegebenheiten .....	1
3 übergeordnete Planungen .....	3
4 Schutzgebiete und –bestimmungen .....	4
5 Städtebauliche Konzeption.....	4
6 Begründung der Festsetzungen .....	6
7 Flächenbilanz .....	6
8 Bodenordnung.....	7
9 Grünordnung .....	8
10 Quellen .....	10



## **1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung**

Der Gemeinderat Räckelwitz fasste am 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neudörfel West II“.

Ziel der Gemeinde Räckelwitz ist es, für den Standort der Firma Lenatec GmbH in Neudörfel einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für ein Gewerbegebiet aufzustellen, um die vorhandene gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich zu sichern, ordnen und erweitern sowie aktuelle Investitionsvorhaben des ansässigen Gewerbebetriebes zu realisieren.

Damit wird die dringend notwendige bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände, insbesondere der Abriss von alten Gebäuden und das Errichten eines Personalgebäudes, ermöglicht. Die Gemeinde Räckelwitz beabsichtigt den vorhandenen Gewerbebestandort zu erhalten und zu stärken. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen sind bereits bebaut bzw. versiegelt. Bei der bisherigen, genehmigten Nutzung handelt es sich um die Lagerung von Stoffen.

Gemäß § 1(3) und § 2(1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit liegt in vollem Umfang bei der Gemeinde Räckelwitz.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und sichert damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Räckelwitz.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB werden auf Grundlage des § 13a (3) BauGB nicht durchgeführt.

## **2 örtliche Gegebenheiten**

### **2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches**

Räckelwitz ist eine Gemeinde in der Oberlausitz inmitten des Landkreis Bautzen. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde Räckelwitz im Ortsteil Neudörfel.

Mit dem Aufstellen des Bebauungsplanes werden die Flurstücke 521/1, 522, 523/1 und Teile des Flurstücks 521/2 der Gemarkung Räckelwitz in die Planung einbezogen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.564 m<sup>2</sup>.



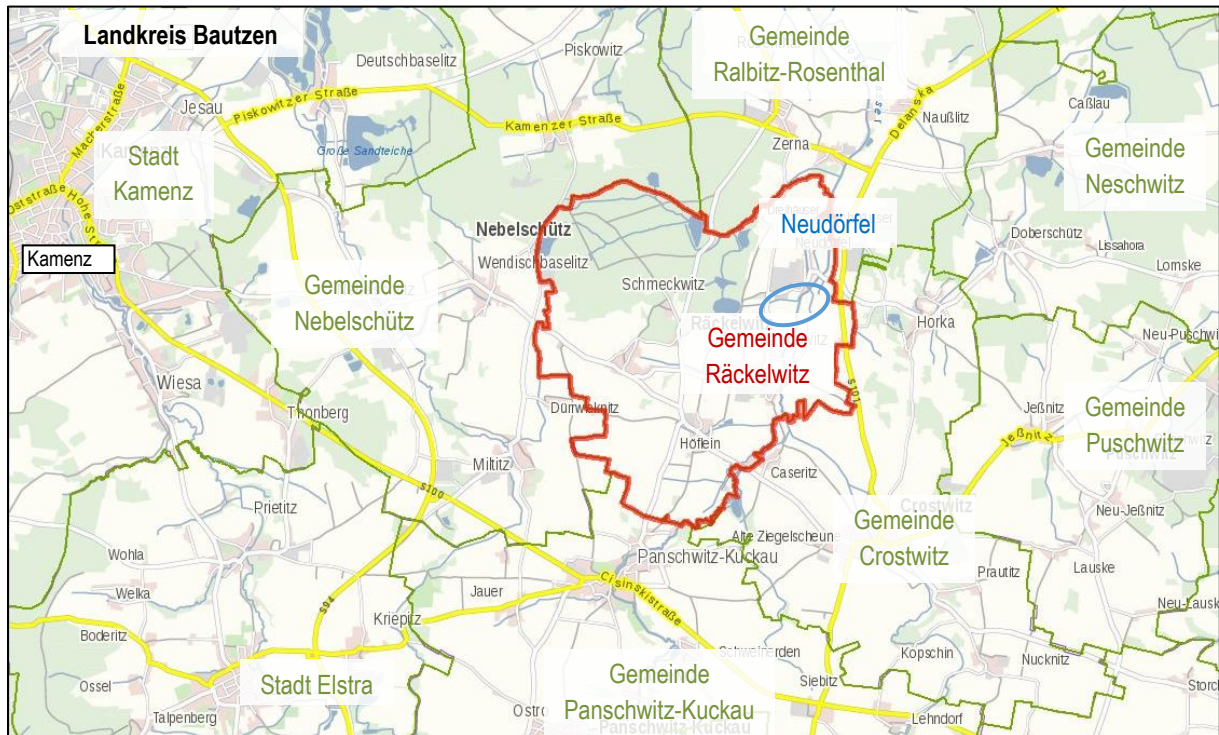


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de), bearbeitet durch LA Panse)

Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbeflächen. In Richtung Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich Grünland.



Abbildung 2: Luftbild Neudörfel mit Geltungsbereich (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de), bearbeitet durch LA Panse)

## 2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Die Fläche innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs liegt auf dem Betriebsgelände der Lenatec GmbH. Die Fläche ist überwiegend teilversiegelt oder überbaut. Der Geltungsbereich wird im Westen von einer Heckenpflanzung begrenzt.

Das Gelände steigt innerhalb des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten hin um ca. 2 m leicht an.

## 3 übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Entsprechend LEP gehört die Gemeinde Räckelwitz zum ländlichen Raum und befindet sich im sorbischen Siedlungsgebiet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neudörfel West II“ selbst werden keine konkreten Ausweisungen im LEP getroffen.

### 3.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neudörfel West II“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen. Im Osten der Ortschaft Neudörfel ist ein in das ökologische Verbundsystem eingebundenes Vorranggebiet Überschwemmungsbereiche ausgewiesen; im Westen ein Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Rohstoffe und Braunkohle.

Naturräumlich ist die Gemarkung Neudörfel dem „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“ in der Naturregion Tiefland zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich auf den „Platten und Rücken am Klosterwasser“, an der Grenze der Mikrogeochoren „Räckelwitzer Klosterwasser-Tal“ und „Ton-Platte Lugewald“.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Am Klosterwasser“, in Kraft getreten am 01.07.2006, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neudörfel West II“ überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt. Teile des Flurstückes 523/1 sind als Grünfläche dargestellt, werden aber bereits gewerblich genutzt.

---

<sup>1</sup> Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013.





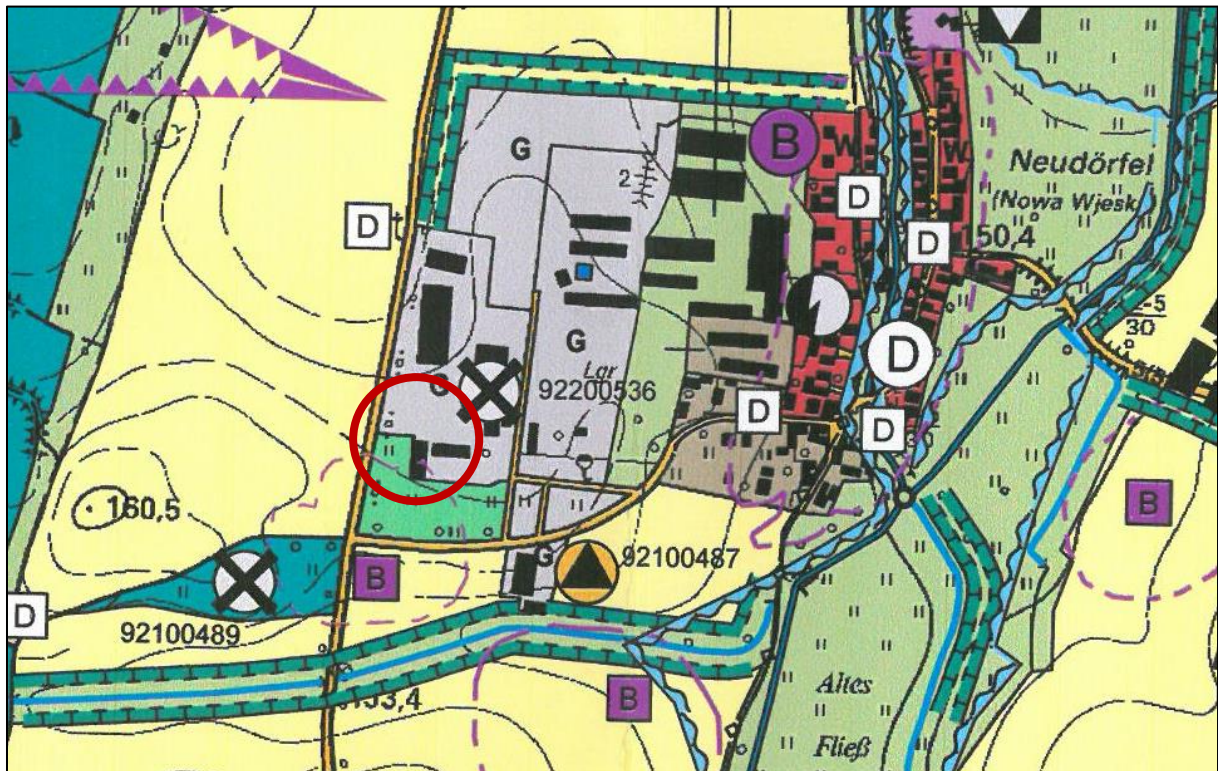


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Am Klosterwasser“ (bearbeitet durch LA Panse)

## 4 Schutzgebiete und –bestimmungen

### 4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 14 bis 19 SächsNatSchG und geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch diesen beeinflusst. Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange wurden abgeprüft. Sie sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das FFH-Gebiet „Klosterwasserniederung“ befindet sich 250 m östlich des B-Plan-Geltungsbereiches.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neudörfel West II“ ist es, die dringend notwendige bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen. Das ansässige Unternehmen beabsichtigt den Abriss von alten Gebäuden und das Errichten eines Personalgebäudes.



In diesem Bebauungsplan nach § 13a sind bauliche Anlagen von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können nach § 8 (3) ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Bauliche Erweiterungen sind auf den überbaubaren Flächen, welche überwiegend bereits versiegelt sind, möglich. Die nicht überbauten, unversiegelten Flächen sind dauerhaft als Grünfläche herzustellen und zu erhalten.

## **5.2 Erschließung & Verkehr**

### **5.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die K 9236 „Horkaer Straße“ gegeben.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird durch den Zufahrtsweg auf dem Flurstück 521/2 der Gemarkung Räckelwitz zu den Anlagen der Lenatec GmbH gewährleistet

### **5.2.2 Versorgung**

Die Bestandsmedien sind im Planteil A des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neudörfel West II“ nachrichtlich übernommen.

#### Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH liegen innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Erschließungswege an. Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen ist bei entsprechender Beauftragung möglich.

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 Satzungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen.

#### Trinkwasser

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung trinkwasserseitig bereits erschlossen. Die Trinkwasserleitung liegt auf den Flurstücken 521//1, 521/2 und 523/1 an.

#### Strom / Gas

Im Planungsbereich befinden sich auf den Flurstücken 521/1 und 523/1 der Gemarkung Räckelwitz elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen für Neubauten sind gesondert mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich.

### **5.2.3 Entsorgung**

Die Schmutz- sowie die Regenwasserentsorgung erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches über die vorhandenen und funktionstüchtigen Kanäle.

Die beiden Leitungen für Schmutz- und Regenwasser befinden sich unter der Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) zu den Behältern und binden derzeit bestehende Gebäude an.



### 5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein „Wassersack“, der ganzjährig mit 82.000 Litern Regenwasser gefüllt ist. Dieser Regenwasserspeicher ist jederzeit frei für die Feuerwehr zugänglich und kann zur Brandbekämpfung genutzt werden.

## 6 Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

#### 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die geplante Nutzung entspricht der von Gewerbe geprägten Umgebung und fügt sich somit in den Bestand ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet beträgt 0,8. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 8 Meter festgesetzt. Damit orientieren sich die Neubauten an der Höhe des umgebenden Gebäudebestandes und Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden vermieden.

#### 6.1.2 Baugrenze

Mit Hilfe der festgesetzten Baugrenze wird die Lage der künftigen Baukörper bestimmt. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Flurstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes eingehalten.

## 7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
Gewerbegebiet	5.976	0,59
öffentliche Verkehrsfläche	904	0,09
Grünfläche	684	0,07
<b>Geltungsbereich Gesamt</b>	<b>7.564</b>	<b>0,75</b>



## 8 Bodenordnung

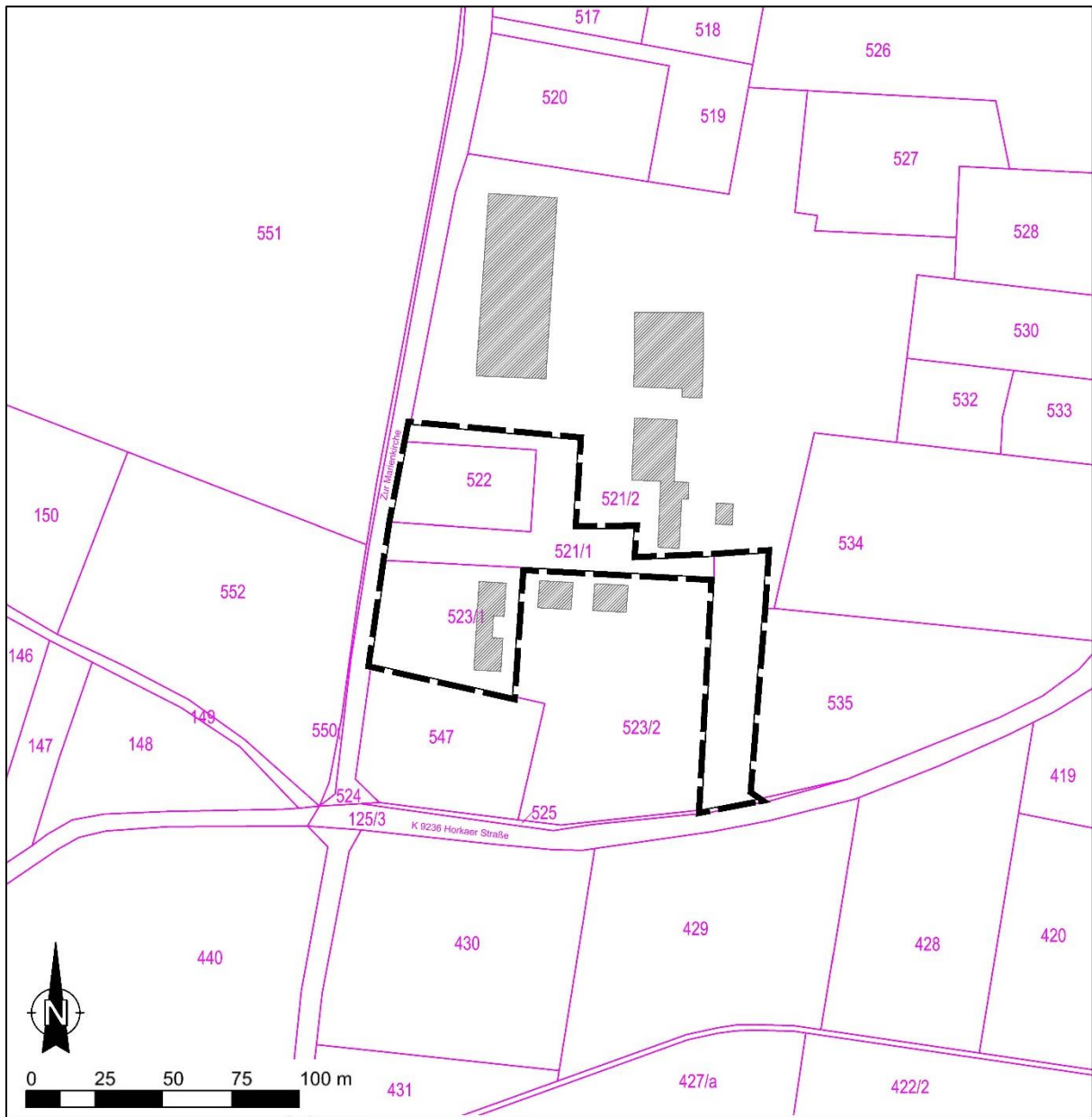


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neudörfel West II“ umschließt die Flurstücke 521/1, 522, 523/1 und Teile des Flurstücks 521/2 der Gemarkung Räckelwitz. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

## 9 Grünordnung

### 9.1 Methodik

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach besteht keine Ausgleichsverpflichtung für zu erwartenden Eingriffe. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die ermittelten Umweltbelange und deren Berücksichtigung im B-Plan-Verfahren beschrieben.

### 9.2 Bestandserfassung und Bewertung

#### Boden / Wasserhaushalt

Das B-Plan-Gebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, das aufgrund der gegenwärtigen Nutzung größtenteils versiegelt und überbaut ist. Demzufolge handelt es sich um eine anthropogen stark überprägte Fläche, deren natürliche Bodenfunktionen bereits erheblich gestört sind.

Eine Beeinträchtigung für den Boden und Wasserhaushalt durch Neuversiegelung der bisher begrüneten Flächen sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Oberflächengewässer sind innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches nicht vorhanden. Beeinträchtigungen für die in der Umgebung befindlichen Gewässer sind, auch aufgrund der Entfernung auszuschließen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsbereiches.

#### Klima

Negative Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. die klimatische Ausgleichsfunktion sind nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Nutzungen gewerblicher Anlagen sind das Gelände und die Umgebung bereits durch Emissionen (Schall und Abgase) vorbelastet. Von einer Verschlimmerung der Situation durch die Planung ist nicht auszugehen. Eine Nutzungsänderung findet nicht statt. Die bisherige gewerbliche Nutzung bleibt bestehen.

#### Arten und Biotope

Mit dem B-Plan „Gewerbegebiet Neudörfel West II“ wird das Erweitern des baulichen Bestandes zugelassen. Da zum überwiegenden Teil bereits versiegelte und überbaute Flächen in Anspruch genommen werden, ist die Beeinträchtigung für Natur und Landschaft insgesamt als gering einzuordnen. Die Lebensraumstrukturen (Biotoptypen) innerhalb des Geltungsbereiches sind von untergeordneter Bedeutung. Auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung sind keine Artvorkommen zu erwarten.

Im Westen wird das Plangebiet von einer Heckenpflanzung begrenzt. Aufgrund der umliegenden intensiven Nutzungen durch das angrenzende Gewerbegebiet ist eine Bedeutung als Ruhe- oder Brutstätte nicht gegeben. Das Vorkommen empfindlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbaren Umgebung wird aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen und des hohen Störpotenzials ausgeschlossen.



### Landschaftsbild / Erholung

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die gegenwärtige Nutzung auszuschließen. Das Plangebiet ist durch das Betriebsgelände der Lenatec GmbH stark vorbelastet. Es handelt sich nicht um geeignete Flächen für Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für die Erholungsfunktion besitzt das Plangebiet im gegenwärtigen Zustand kein Potenzial.

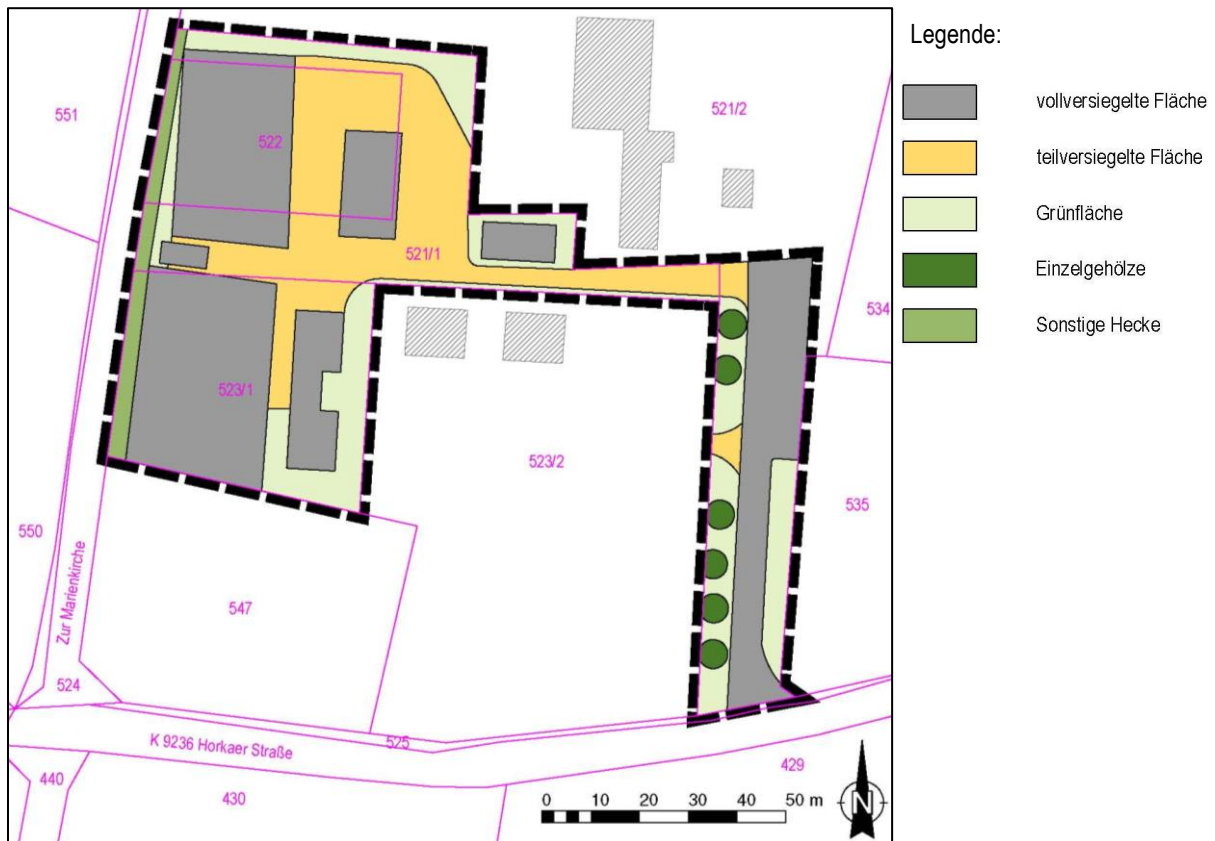


Abbildung 5: Biotoptypen Bestand

### 9.3 Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neudörfel West II“ soll das bestehende Betriebsgelände bauplanungsrechtlich gesichert sowie Abriss und Erweiterungen zugelassen werden. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl können bis 80 % des Baugebiets überbaut und versiegelt werden. Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In der Ortschaft Neudörfel soll ein Gewerbegebiet entstehen, das sich in die vorhandene Baustruktur des Ortsteiles einfügt. Dieser Bebauungsplan schafft die Voraussetzung, dass sich die gewerblichen Neubauten städtebaulich harmonisch einordnen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen nicht erkennbar. Das natürliche Bodengefüge ist bereits durch die anthropogene Überprägung erheblich gestört. Unter Berücksichtigung der Vornutzung ist bei Umsetzung der Vorhaben von einer sehr geringen Neubeeinträchtigung auszugehen. Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die bisherige gewerbliche Nutzung und die geringe Flächengröße, nicht erkennbar.



## 10 Quellen

### Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

PLANZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

### Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT „AM KLOSTERWASSER“, in Kraft getreten am 01. Juli 2006.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESISIEN in der Fassung zur 1. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 09.04.2009 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächs.ABl., Jg. 2010, Bl.Nr. 5, S. A49).

### Sonstige Quellen

LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Interaktive Karten, Stand 05.01.2018

