

ZUSAMMENFASSENDE ERLÄRUNG

nach § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Düben

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes Bad Düben an der Wohnsiedlung am Alaunwerksweg. Die unmittelbare Abgrenzung erfolgt im Westen durch die Wohnsiedlung am Alaunwerk, im Süden durch das LSG Mittlere Mulde, im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke-Nr. 414 (landwirtschaftliche Nutzfläche) und 178/25 (Alaunwerksweg) teilweise. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2 ha auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ Bad Düben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer wohnbaulichen Nutzung durch die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes auf den einbezogenen Flächen im bisherigen unbeplanten Außenbereich geschaffen. Das Planerfordernis für die Gemeinde ergibt sich aus dem Bedarf, nachfragegerechte Wohnungsangebote für die Bevölkerung bereitzustellen. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll in 25-26 Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern (ein bis zwei Geschosse) aufgeteilt werden. Die Grundstücke können zu max.30 % bebaut werden (GRZ 0,3), die größeren Grundstücke im Osten sind mit max.20 % bebaubar (GRZ 0,2).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Düben vom 04.04.2012 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes geht mit der Planung des FNP konform und setzt die Ziele der Wohnbauentwicklung der Stadt um.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

2.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die TÖB aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Belange des Umweltschutzes wurden mit der durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt, indem die potentiellen Wirkungen des Plans auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht niedergelegt.

In Bezug auf die FFH-Verträglichkeit wurde eine Abschätzung der bau- und nutzungsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Vereinigte Mulde und Muldeauen" vorgenommen und im Umweltbericht ergänzt. Durch die Lage außerhalb des FFH-Gebietes und vor dem Hintergrund der örtlichen Situation bleiben FFH-Lebensraumtypen von dem Vorhaben unberührt. Auch im Hinblick auf die möglichen Wechselwirkungen sind erhebliche Beeinträchtigungen, die für das FFH-Gebiet wertgebenden Zielarten ausgeschlossen. Insofern begründet das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele des FFH-Gebietes. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 34 BNatSchG wird als gegeben eingestuft.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Kompensationsfläche wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücksflächen im Norden und Osten umlaufende 6 m breite Hecke mit entsprechender Bepflanzung gepflanzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung mit großzügiger innerer Begrünung sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserversickerung vor Ort etc.) im Plangebiet können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt jedoch minimiert werden. Teilweise werden sogar Verbesserungen gegenüber der aktuellen Situation erreicht. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt unter Berücksichtigung der Versiegelung, eine in sich ausgeglichene Bilanz. Außerhalb des Gebietes ist kein Ausgleich erforderlich.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wurden Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) aufgenommen. Bei der Beleuchtung wurde zum Schutz der Insekten die Spezifizierung der energiesparenden Beleuchtung „LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K und niedrigem UV-Anteil“ ergänzt.

2.1 Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Planentwurf wurde in einem zweistufigen Verfahren (nach § 3 und § 4 BauGB) sowohl den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Die Anregungen und Bedenken wurden in einer Abwägung behandelt.

Für den Bebauungsplan liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2000 vor (Beschluss-Nr. 3-15-653 r vom 14.12.2000). Da sich der Geltungsbereich geändert, wurde der Aufstellungsbeschluss entsprechend angepasst.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hinter den Mühlen Teil 2 – Alaunwerksweg“ wurde in folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

Tabelle 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

	Verfahrensschritte	gesetzliche Grundlage	Datum
1.	Änderung Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat Beschluss-Nr.: 7-18-843	§ 2 Abs. 1 BauGB	29.04.2021
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Bad Düben	§ 2 Abs. 1 BauGB	12.05.2021
3.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 1 BauGB	17.05.2021 bis 01.06.2021
4.	Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	16.09.2021
4.	Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	01.10.2021
5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	12.10.2021 bis 15.11.2021
6.	Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und Beschlussfassung über die Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	16.12.2021
7.	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	16.12.2021
8.	ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses = Inkrafttreten der Satzung		

2.3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Hinweise und Anmerkungen wurden in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich in der TWS-Zone III der Wasserfassung Bad Düben. In die Festsetzungen/Hinweise des Bebauungsplanes wurde auf Veranlassung der Unteren Wasserbehörde aufgenommen, dass Bohrungen, auch eventuelle geothermische Nutzungen, nur bis max. 10 m unter Geländeoberkante möglich sind. Im B-Plan wurden Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Nieder-

schlagswassers getroffen. In die Begründung wird darauf hingewiesen, dass Planung und Bau der Entwässerungsleitungen gemäß ATV-DVWK-A 142 (Anlagen in Wassergewinnungsgebieten) zu erfolgen haben und der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorher anzuzeigen sind.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der nördliche Wohnweg als private Verkehrsfläche im Plan festgesetzt und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein Wald. Südlich der Straße Alaunwerksweg ist Wald im Sinne des SächsWaldG vorhanden. Dieser liegt südlich des Geltungsbereiches. Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Wald und Gebäude einen Abstand von mind. 30 m einhalten. Im vorliegenden Fall wurde bei dem südlichen Baufeldfenster der Waldabstand unterschritten. Aus diesem Grund wurden im B-Planentwurf die Baugrenzen angepasst. Weiterhin wurden die Textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in diesem Bereich ergänzt, dass Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten innerhalb des 30m Waldabstandes in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zulässig sind.

Die umweltbezogenen Angaben zum Immissionsschutz werden teils in die Begründung mit Verweis auf die vollständige Übernahme/Darstellung im Umweltbericht übernommen.

Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 30.08.2021 wurden lediglich redaktionelle Änderungen der Planfassung vorgenommen, so dass keine nochmalige Beteiligung notwendig war.

3. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Siedlungsgebiet der Stadt Bad Dübén an und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche stellte bisher eine Potenzialfläche dar, die bei entsprechendem Wohnbedarf entwickelt werden soll. Anderweitige Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Bearbeitung: 21.03.2022

planart4 – Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung



Dipl.-Ing. Ines Senftleben
Freie Architektin für Stadtplanung



Dip.-Ing. Detlef Apolinarski
Freier Landschaftsarchitekt