

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan der Gemeinde Dreiheide „Wohnbebauung Kleine Maasen“ im Ortsteil Weidenhain (§ 10a BauGB)

Dem Bebauungsplan ist nach § 10a BauGB 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 aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeinde Dreiheide beabsichtigt mit diesem B-Plan Bauland für ca. 8 Wohngrundstücke zu entwickeln, da es einen entsprechenden Bedarf durch ständige Nachfragen vor allem von jüngeren Familien für die Ortslage Weidenhain gab und gibt.

Für dieses Plangebiet ist die Erschließungsstraße „Kleine Maasen“ bereits ausgebaut und die Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen entlang dieser Straße, was günstige Erschließungsvoraussetzungen sind. Eine Flächenverfügbarkeit wurde durch Kauf geklärt.

Das zu überplanende Gelände liegt im südwestlichen Teil der Ortslage von Weidenhain und erstreckt sich auf das südöstlich der Erschließungsstraße „Kleine Maasen“ gelegene Areal. Das Plangebiet ist ca. 9.345 m².

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 122 (Teilfläche), 118/4 (Teilfläche), 460 (Teilfläche), 461 der Flur 4 in der Gemarkung Weidenhain.

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist noch unbebaut.

Es ist als städtebauliches Ziel beabsichtigt, den südlichen Ortsrand von Weidenhain entlang der vorhandenen Erschließungsstraße maßvoll zu ergänzen. Es sollen Wohngrundstücke entwickelt werden, welche die vorhandene Erschließungsstraße und -anlagen intensiver ausnutzen.

Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Es mussten verkehrliche Einschränkungen bei der Anbindung an die Bundesstraße 183 beachtet und mit entsprechenden Festsetzungen bedacht werden.

Nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS 2020) hat die Gemeinde Dreiheide und damit auch der Ortsteil Weidenhain unter raumordnerischer Beurteilung ihre Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf abzustellen, da sie keine zentralörtliche Funktion hat. Dieser B-Plan steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Die Gemeinde Dreiheide verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Die Fläche wird bei der zukünftigen Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt und damit das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Mit Anwendung des § 13b BauGB können Außenbereichsflächen, die sich an in Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a einbezogen werden. Nach der frühzeitigen Träger öffentlicher Belange – Beteiligung wurde durch das Landratsamt Nordsachsen und die Landesdirektion Sachsen die Anwendung des § 13b BauGB für nicht rechtens erachtet. Ein Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wäre für diesen Bebauungsplan nicht gegeben. Aus diesem

Grund fasste die Gemeinde den Beschluss das Verfahren zu diesem B-Plan im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB weiterzuführen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG- Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Planfläche befindet sich im Naturpark Dübener Heide.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Entwurfes die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht zum Entwurf erarbeitet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a BauGB. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, sowie Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern untersucht.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser zu minimieren wurden für die einzelnen Umweltbelange in der Planung Folgendes berücksichtigt: Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, Festsetzung von Baugrenzen, zwingende Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken, versickerungsfähige Materialien für Flächenbefestigungen, Schallschutzmaßnahmen für den Straßenverkehrslärm, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Der Umweltbericht wurde fachlich durch einen Grünordnungsplan, einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und eine Geotechnischen Bericht (Voruntersuchung) unteretzt.

Durch das Planvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Des Weiteren wurden Hinweise zur archäologischen Relevanz, zum Bodenschutz, zur Kampfmittelbelastung, Schutz- und Minderungsmaßnahmen für Natur und Landschaft, zum Immissionsschutz und zur natürlichen Radioaktivität aufgenommen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG. Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht direkt betroffen. Am südlichen Plangebietsrand verläuft ein offener Graben, welcher als Gewässer 2. Ordnung eingeordnet ist. Die einzuhaltenden Abstände nach § 24 des Sächsischem Wassergesetzes (SächsWG) wurden durch Festlegung der Baugrenzen beachtet.

Das Schmutzwasser wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen, das vorhandenen Kanalnetz ist dafür aufnahmefähig. Das Regenwasser versickert frei im Gelände. Die untersuchten und für die Versickerung nur bedingt geeigneten Baugrundverhältnisse sind dabei zu beachten.

Die Umweltbelange Klima/Luft und Landschaft haben eine geringe Erheblichkeit.

Die landesweiten Ziele für die biologische Vielfalt bleiben nach Durchführung der Planung realisierbar.

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotopen), lassen sich für das Plangebiet nicht ableiten.

Im Ergebnis des Umweltberichtes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden folgende Hinweise zur Planung gegeben:

Sachgebiet Naturschutz des Landratsamtes: => Nichtanerkennung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken, Überarbeitung und Aufnahme einer neuen externen Kompensationsfläche auf dem Flurstück 8 der Flur 5 in der Gemarkung Weidenhain (Geltungsbereich 2), wo die Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes festgesetzt wurde. Diese Änderung der Planung erforderte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Offenlage und erneute Trägerbeteiligung.

Mitnetz Strom: => Es ist eine Transformatorenstation erforderlich, welche am Rand der Verkehrsfläche eingeordnet werden kann.

Von Bürgern wurden keine Hinweise im Rahmen der Beteiligungen abgegeben.

Bei Beachtung und Umsetzung der zuvor genannten und festgesetzten Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu rechnen.

Planungsalternativen bestehen in der Ortslage nur bedingt, der geplante Wohnstandort ist aber durch die vorhandenen Erschließungsanlagen und durch die Verfügbarkeit der Flächen besonders für eine Entwicklung geeignet ist.

Das Monitoring der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde.

erarbeitet: Frau Sawatzki
IBS GmbH
Pehritzsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz