

Zusammenfassende Erklärung
Bebauungsplan „Wohnbaufläche Waldstraße, Süd“ der Stadt Bad Dübén
(§ 10a BauGB)

Nach § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, 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 zu überplanende Gelände liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes im Stadtteil Hammermühle von Bad Dübén und erstreckt sich auf das südlich der Waldstraße zwischen der Neuen Wittenberger Straße und der Reinharzer Straße gelegene Areal. Das Plangebiet ist ca. 8.440 m² groß.

Das Plangebiet war dem Außenbereich zuzuordnen und im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dübén als Waldfläche dargestellt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets diente vormals als Parkplatz für das ehemalige Waldkrankenhaus. Im Jahr 2014 wurde das Gelände einer privaten Nutzung zugeführt. Es wird von dem Eigentümer des Flurstücks 6/62 als genehmigter Lager- und Verarbeitungsplatz von Brennholz für den Eigenbedarf genutzt. Hierfür wurden sowohl überdachte Freiflächen / Carports als auch ein Holzlagerplatz errichtet. Das verarbeitete Holz stammt aus den angrenzenden Waldflächen.

Mit den räumlichen Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bad Dübén 2030 (InSEK) einhergehend, beabsichtigt die Stadt Bad Dübén ihre Siedlungsentwicklung im Stadtteil Hammermühle durch Schaffung neuer Wohnbauflächen voranzutreiben. In Ergänzung zum nördlich gelegenen rechtswirksamen Bebauungsplan „Wohnbauflächen zwischen Mühläuffer und Waldstraße“ soll dieser Bebauungsplan „Wohnbaufläche Waldstraße, Süd“ aufgestellt werden.

Die DFMG Deutschen Funkturm GmbH stellte einen Bauantrag für die Errichtung eines ca. 34 m hohen Antennenträgers mit Outdoortechnik und Einfriedung auf dem Flurstück 6/62 der Gemarkung Bad Dübén, welcher im Bereich des Plangebietes liegen würde.

Die bereits eingeleitete gemeindliche Planung sollte mit diesem B-Plan geschützt werden. Es drohte ein Scheitern der gemeindlichen Siedlungspolitik, wenn die Grundstücke in den beiden Plangebietes „Wohnbauflächen zwischen Mühläuffer und Waldstraße“ und „Wohnbaufläche Waldstraße, Süd“ wegen der Errichtung eines Antennenträgers mit einer Höhe von ca. 34 m oder anderer, z. B. gewerblicher Anlagen mit Störpotenzial erheblich an Attraktivität verlieren und – im räumlichen Umgriff des jeweiligen Vorhabens – für die gemeindlichen Ziele nicht mehr zur Verfügung stünden.

Ziel des Bebauungsplanes ist zusammengefasst die Schaffung weiterer Wohnbauflächen, der Erhalt der ländlich geprägten Umgebung sowie die Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die angrenzenden zukünftigen Wohnbauflächen durch die Freihaltung der Umgebung von Anlagen, die aufgrund der von Ihnen ausgehenden Emissionen oder nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild einen Widerspruch zu den genannten städtebaulichen Zielen

erzeugen würden. Ferner soll der im Bestand geschützte Lager- und Verarbeitungsplatz für Brennholz erhalten werden.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnbaufläche Waldstraße, Süd“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 3 Wohngrundstücken und eine nicht störende Gewerbeansiedlung einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Dafür wurde ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund seiner Lage im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde dazu eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt wurden. Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das überplante Gebiet war als Waldfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Umweltbericht nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft erfasst. Weiterhin wurden Vorschläge zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erarbeitet sowie den verbleibenden Eingriff durch Festlegung von geeigneten Maßnahmen kompensiert.

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. Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung sind nicht betroffen.

Die Planfläche liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale). Sämtliche Vorhaben (Erschließungs- und Bauarbeiten, Tiefbaumaßnahmen, Einzelbauvorhaben etc.) im gesamten Plangebiet unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Im Zuge der Erdarbeiten können sich bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben, die zu Bauverzögerungen führen können.

Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sowie Gewässer im Sinne des SächsWG sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes berührt nach vorliegendem Stand keine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfassten Altlastverdachtsflächen.

Eine Teilfläche des Plangebietes beinhaltet eine Waldfläche im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG). Die notwendige Waldumwandlungserklärung wurde von der unteren Forstbehörde erteilt und entsprechende Ersatzaufforstungsflächen festgesetzt. Der Antrag auf Waldumwandlung muss erst vor der eigentlichen Realisierung der Waldumwandlung, also vor der Rodung der Bäume, gestellt werden.

Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße 2. Aus diesem Grund wurde für die Anbauverbotszone eine Fläche festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten ist.

Für das Plangebiet sind in Teilbereichen Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005 liegen. Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sollen die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

Gegenüber dem Bestand, der zur Ermittlung der Eingriffstatbestände in Natur und Landschaft anzusetzen war, ergeben sich in der Bilanz aus dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan Eingriffe in den Biotopbestand sowie durch die Bodenversiegelung. Darüber hinaus sind Gefährdungen von Individuen besonders geschützter Tierarten möglich.

Hochwertige Lebensraumstrukturen sind durch das Vorhaben nicht gefährdet. In der Summe der Biotopwertpunkte ergibt sich aus der Bilanzierung eine Abwertung der Fläche um 5.767 Wertpunkte.

Die Neuversiegelung von insgesamt 688 m² kann nicht gleichartig durch Entsiegelung an gleicher oder anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Versiegelung von Flächen ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Die betroffenen Lebensräume sind vergleichsweise mittelwertig.

Bestehende Biotopverbundachsen bleiben unbeeinträchtigt und es werden keine Teillebensräume getrennt oder beseitigt, welche in einem funktionalen Zusammenhang zu Lebensräumen außerhalb des Geltungsbereiches stehen.

Das geplante Baugebiet ist durch die umgebenden Waldflächen sichtverschattet, so dass nahezu keine Landschaftsbildbeeinträchtigung über die Nahzone hinaus zu besorgen ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches und die geplanten Nutzungen lassen aufgrund der natürlichen Voraussetzungen verschiedene Minderungsmaßnahmen zu, welche die Eingriffserheblichkeit reduzieren. Das sind z.B. Versickerungsfähigkeit des Bodens bei relativem Schutz vor Schadstoffeintrag und die Möglichkeit der naturnahen Gestaltung von Freiflächen.

Die reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das Mischgebiet ergibt sich aus der geplanten Nutzung sowie den Anforderungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden als natürliche Ressource. Wenn Baugebiete ausgewiesen werden, sollen diese zur Vermeidung von weiterem Flächenverbrauch auch möglichst intensiv genutzt werden, wenn keine Gründe innerhalb des Geltungsbereiches dagegen sprechen. Andererseits ist die Neuversiegelung auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren, so dass für die Neuausweisung von Mischgebietsflächen (MI) im Geltungsbereich die GRZ mit 0,4 festgesetzt wird, weil hier keine ergänzende Nutzung, die an anderer Stelle Versiegelung vermeiden würde, abzusehen ist.

Mit der grünordnerischen Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches 1 und einer Ersatzaufforstungsfläche außerhalb des Vorhabengebietes, aber noch im Stadtgebiet von Bad Düben (Geltungsbereich 2), werden den Ausgleichsforderungen nach Bundesnaturschutzgesetz und den Forderungen des SächsWaldG nach Ersatz umgewandelter Waldflächen Rechnung getragen.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Hinweise zur grundbuchmäßigen Sicherung der Waldersatzflächen (Ersatzaufforstungsfläche), zur Umbenennung des Begriffs „Waldsaum“ in Grünfläche in der Maßnahme M 2 und zur Aufnahme eines Zufahrtsverbotes von der Bundesstraße aufgenommen.

Von Bürgern wurden keine Hinweise oder Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Überwachung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird von der Stadt Bad Döben durchgeführt.

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