

GEMEINDE KREISCHA

BEBAUUNGSPLAN BABISNAU, 3. ÄNDERUNG (ÄNDERUNG BABISNAU-OST)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsträger: **Gemeinde Kreischa**
Dresdner Straße 10
01731 Kreischa



Planverfasser: **Planungsbüro Schubert**
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Kreischa, den 23.08.2018

GEMEINDE KREISCHA

BEBAUUNGSPLAN BABISNAU, 3. ÄNDERUNG (ÄNDERUNG BABISNAU-OST)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a ABS. 1 BAUGB

1 Planungsziel

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Babisnau“ und dessen Inkrafttreten am 20.01.1994 haben sich die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Kreischau verändert. Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind nicht mehr tragfähig. Neue Planungsziele haben sich ergeben.

Im Bebauungsplangebiet wurden bereits zahlreiche Wohnhäuser in Einzelhausbebauung realisiert, wobei die tatsächliche Nutzung weniger dem im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet, das durch Wohngebäude mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen charakterisiert ist, als einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Bebauungsdichte der Neubebauung entspricht ebenfalls der eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Gemeinde Kreischau ist bestrebt, die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplangebiet zu einem Abschluss zu bringen, wobei mit der Planänderung die Voraussetzungen für die Fortführung der bereits realisierten Wohnbebauung auch in diesem Teil des rechtskräftigen B-Plans geschaffen werden sollen.

Es wurden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet
- Änderung der Baugrenzen zugunsten einer dreireihigen Bebauung
- Ergänzung einer zusätzlichen inneren Erschließung

Da für den rechtskräftigen B-Plan keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden sollte außerdem für die zu ändernde Teilfläche eine neue Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung erstellt werden, auf deren Grundlage grünordnerische Maßnahmen den auf der Änderungsfläche zulässigen Eingriffe zugeordnet wurden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die TÖB aufgefordert, sich auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

Zur Bestimmung der Baugrund- und Versickerungsverhältnisse am Standort des Vorhabens wurden im Jahr 2016 eine Baugrunduntersuchung sowie im Jahr 2018 standortkonkrete Versickerungsversuche durchgeführt. Gemäß der vorliegenden Baugrundbeurteilung sind die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung am Standort gegeben. Für die Baugebietsflächen wurde daher eine Versickerung vorgeschrieben.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen wurden.

Dazu zählen Festsetzungen zur

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauzeit
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Erhaltung von Bäumen
- Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung (Baumfällung, Entfernung von Vegetationsflächen)

2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Infolge der Bebauungsplanänderung ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildes, der Versiegelung von ca. 2.870 m² Boden mit besonderer Ertragsfunktion aufgrund sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, dem Verlust von ca. 7.154 m² intensiv genutztem Dauergrünland frischer Standorte und ca. 315 m² Ruderalflur zu rechnen. Außerdem ist der Verlust von 2 Ahornbäumen festzustellen.

Die Eingriffe sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Diese umfassen die Baugebietseingrünung gegenüber der freien Landschaft, die Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume und von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken sowie die Übernahme eines Kostenbetrags von 20.875,00 € an der Ökokontomaßnahme „Abriss Ferienobjekt in Altenberg“. Die Entsiegelungsmaßnahme ist geeignet, im Sinne der Eingriffsregelung Eingriffe in die Schutzgüter Boden (Wiederherstellung der Bodenfunktionen), Wasser (Schaffung von Retentions- und Versickerungsflächen), Arten und Biotope (Schaffung von Pflanzenstandorten) und Landschaftsbild (Entfernung störender Elemente) auszugleichen.

Die Bepflanzung dient der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild und der Schaffung von Gehölzlebensräumen am Übergang zur freien Landschaft. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, ist die Verwendung standortgerechter heimischer Sträucher und eine Pflanzdichte vorgeschrieben, die relativ schnell eine dichte Heckenstruktur entstehen lässt. Außerdem ist die Errichtung von Einfriedungen nur auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite der zu bepflanzenden Fläche zulässig. Die Einzelbaumpflanzung ist als direkter Ausgleich für die notwendigen Baumfällungen vorgesehen und darüber hinaus als landschaftsbildwirksame Maßnahme von Bedeutung.

2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher obliegt es der Gemeinde vorrangig, bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz und umweltrelevanten Hinweise (einschließlich Artenschutzrecht) zu kontrollieren.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 18.04.2016 bis 04.05.2016 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil wie folgt in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen:

- Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl gegenüber dem Vorentwurf von 0,3 auf 0,2, dadurch Reduzierung der Anzahl der Baugrundstücke
- Vorgaben zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude unter Berücksichtigung der Hanglage des Baugebietes
- Erhöhung des notwendigen Kompensationsumfangs infolge naturschutzrechtlicher Anforderungen sowie Konkretisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietseingrünung
- Festsetzung der Größe der Versickerungsflächen je Baugrundstück
- Ergänzung gestalterischer Festsetzungen zur Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange
- Verzicht auf eine Verkehrserschließung über die Kreisstraße, ausschließliche Anbindung des Baugebietes an die Bärenklauer Straße entsprechend des Ursprungsbebauungsplans

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung:

Inhalt der Stellungnahme	Begründung der Nichtberücksichtigung
<u>Vorbehaltsfläche für Fußgängerbereich:</u> Entlang der Kreisstraße ist eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 2,5 m, gemessen ab Ende des Straßenflurstücks (hier Flurstücke 23/11, 23/13 und 23/16 der Gemarkung Babisnau), mit besonderer Zweckbestimmung für einen Fußgängerbereich vorzuhalten. (LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge)	Die Freihaltung einer Vorbehaltsfläche für Fußgänger wird seitens der Gemeinde nicht für erforderlich erachtet. Die Bewohner des neuen Baugebietes müssen den Ortskern ohnehin über die innere Mischverkehrsfläche erreichen, da eine Grundstückerschließung über die Kreisstraße unzulässig ist (s.o.). Eine Fortführung der Fußwegverbindung nach Sobrigau ist aufgrund der geringen Frequentierung durch Fußgänger unverhältnismäßig, so dass auch im Bereich des Baugebietes kein Bedarf für einen straßenbegleitenden Gehweg an der Kreisstraße gesehen wird.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Babisnau mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den Sondergutachten sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 19.03.2018 bis zum 20.04.2018 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.02.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom 03.11.2017 wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevante Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahmen:

Inhalt der Stellungnahmen	Begründung der Nichtberücksichtigung
<u>Auf den Wohngrundstücken sind Stellplätze und Zufahrten grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise mit Oberbodenpassage auszuführen.</u> (LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge)	Eine Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten mit Oberbodenpassage ist aus Tragfähigkeitsgründen i.d.R. nicht realisierbar. Überschüssiges Regenwasser kann aber von den Stellplätzen seitlich in die Gartenfläche abgeleitet werden und über eine Oberbodenpassage dezentral versickern.
<u>Straßenbäume</u> Das Landratsamt fordert, den Bereich neben der Kreisstraße in einem Abstand von 3,50 m von Einfriedungen frei zu halten. (LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge)	Die Bäume stehen auf dem Privatgrundstück und sollen als privater Baumbestand erhalten bleiben, da die Rücknahme der Einfriedung um 3,50 m eine deutliche Einschränkung der Grundstücksnutzungsmöglichkeiten wäre. Eine Baulast für die nach 1995 gepflanzten Bäume wurde nicht im Grundbuch bzw. im Baulastenverzeichnis eingetragen.
<u>Bedenken gegen Errichtung von 10 Wohngebäuden</u> B-Plan verändert in der geplanten Form nachhaltig den Charakter unseres Dorfes zu seinem Nachteil. (Private Einwender)	Insgesamt erhöht sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht das Maß der zulässigen Nutzung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Grundlage (bisher rechtswirksamer B-Plan). Die Anordnung und auch die Art der Bebauung (Einzelgebäude statt Reihenhäuser) berücksichtigt aber die aktuellen Anforderungen an Wohngrundstücksgrößen und gleichzeitig den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da die Nachfrage andernfalls (ohne Anpassung des bestehenden Baugebietes) an anderer Stelle u.U. nur durch zusätzliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft gedeckt werden könnte. Die ursprüngliche Gehöftstruktur von Babisnau ist bereits im Bestand stark überprägt (50 % Einzelwohngebäude).

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, Nr. 2 d BauGB). Demnach sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes zu erörtern.

Grundlage des B-Plans bildet der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des seit 1994 rechtskräftigen B-Plans „Babisnau“ mit den darin genannten Planungszielen:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet
- Änderung der Baugrenzen zugunsten einer dreireihigen Bebauung
- Ergänzung einer zusätzlichen inneren Erschließung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in WA (Allgemeines Wohngebiet) ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Einordnung der im Baugebiet WA zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke) war auch im bisherigen Kleinsiedlungsgebiet WS regulär bzw. als Ausnahme möglich. Die darüber hinaus für Kleinsiedlungen typische Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen entsprechen jedoch nicht der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauland.

Das bisher zulässige Nutzungsmaß (GRZ 0,2, zweigeschossige Bauweise) wird beibehalten. Eine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes würde eine größere Verdichtung der Bebauung ermöglichen, die aus städtebaulichen Gründen am Standort Babisnau nicht gewollt ist. Bei einer Verringerung des Nutzungsmaßes ließen sich keine Neubauvorhaben nach derzeitigen Wohnansprüchen realisieren, dies würde damit dem Planungsziel widersprechen.

Mit der Ergänzung der inneren Erschließung und der dadurch ermöglichten dreireihigen Bebauung wird ebenfalls die aktuelle Nachfrage berücksichtigt. Ohne zusätzliche innere Erschließung könnten weniger Baugrundstücke entwickelt werden, was wiederum einer Rücknahme des Baulandpotenzials am Standort entspräche.

Ausgleich der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz unter anderem auch durch

- Maßnahmen zur Entsiegelung,
- durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder
- durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen,

erbracht werden kann.

Diesem Grundsatz gemäß wird der Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe durch die Entsiegelungsmaßnahme „Abriss Ferienobjekt in Altenberg“ erbracht. Der Vertrag über den Erwerb von Ökopunkten wird zwischen Investor und Eigentümer der Ökopunkte abgeschlossen und der Gemeinde Kreischa sowie der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Eine Zuordnung der Entsiegelungsmaßnahme in Altenberg per Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich, da die Gemeinde Kreischa keine Festsetzungen zur Flächen außerhalb ihres Gemeindegebietes treffen kann. Da die Gemeinde Kreischa selbst keine geeigneten Entsiegelungsflächen zur Verfügung stellen kann, wird dennoch von dem von der UNB vorgebrachten Vorschlag Gebrauch gemacht.

Weitere Entsiegelungsmaßnahmen sind derzeit nicht verfügbar, da sich in der Gemeinde Kreischa keine geeigneten Rückbauobjekte im Gemeindeeigentum befinden.