

## **ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG gem. §10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan ‚Gersdorfer Weg‘ OT Bischheim, Gemeinde Haselbachtal**

### **1. Rechtsgrundlage**

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

### **2. Anlass der Aufstellung und Verfahrensablauf**

In der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Haselbachtal am 08.12.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Gersdorfer Weg‘ für die Flurstücke Nr. 73/12, 463/3, 464/4, 465/1 und 465/2 der Gemarkung Bischheim beschlossen.

Es wurden folgende Planungsziele angestrebt:

Die Flurstücke Nr. 73/12, 463/3, 464/4, 465/1 und 465/2 sollen unter geordneten städtebaulichen Gesichtspunkten für eine Wohnbebauung mit funktionell notwendigen Nebengebäuden und Garagen in ortstypischer Bauweise überplant werden.

Im Parallelverfahren erfolgte entspr. §20 SächsNatschG die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ‚Westlausitz‘.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.03.2017 und der Planfassung vom 15.03.2017.

Am 31.05.2017 wurde der Billigungs- und Offenlagebeschlusses der Satzung in der Fassung vom 31.05.2017 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ‚Gersdorfer Weg‘ mit Arbeitsstand 31.05.2017 wurde den Trägern öffentlicher Belange am 16.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt (16.06.2017 – 19.07.2017).

Annähernd zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden (Schreiben vom 02.06.2017) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit ( 1. Offenlage vom 19.06.17 – 21.07.17).

Nach Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und TÖB's sowie der Einwände aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27.09.2017 der Billigungs- und Offenlagebeschlusses der Satzung in der Fassung vom 26.09.2017 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ‚Gersdorfer Weg‘ mit Arbeitsstand 26.09.2017 wurde den Trägern öffentlicher Belange am 29.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

Annähernd zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlage vom 23.10.17 – 24.1.17) sowie die Beteiligung der anerkannten Umweltverbände ( Schreiben vom 19.10.2017).

Die abschließende Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Haselbachtal erfolgte nach Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und TÖB's sowie der Einwände aus der Öffentlichkeitsbeteiligung am 07.03.2018.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der B-Planausweisung sind keine FFH oder SPA – Gebiete betroffen. Im unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturdenkmale/Flächennaturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne der §§18 -19 SächsNatSchG. Auch befinden sich keine Biotop nach §21 SächsNatSchG im B-Planbereich.

Das Plangebiet liegt bzw. lag im LSG Westlausitz. Es wurde entspr. Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des LSG ‚Westlausitz‘ vom 23.01.2018 ausgegliedert.

#### **Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild**

Die biologische Vielfalt ergibt sich aus der Vielfalt der Lebensräume und Arten, der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Schutz der genetischen Ressourcen. Ohne die Erhaltung der biologischen Vielfalt werden die Funktionen von Ökosystemen gestört.

Die zu beplanenden Flächen bestehen aus intensiv genutzten Ackerflächen. Die Ackerflächen besitzen keine biologische Vielfalt und dienen nicht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Ackerflächen sind lediglich geeignet, Monokulturen zu versorgen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Rodungen oder Fällungen von Gehölzen erforderlich.

#### **Bodenschutzfunktion**

Der gewählte Standort beansprucht Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Böden haben eine besondere Bedeutung für die Produktionsfunktion und für den Wasserhaushalt.

Die Verluste werden ausgeglichen durch die Pflanzung eines 4 m breiten Grüngürtels auf der Ostseite des B-Plangebietes. Es ist die Pflanzung von 11 Laubgehölzen sowie als Straucharten Rosa canina, Viburnum opulus und Carpinus betulus geplant.

Zur Kompensation der Versiegelung werden auf den Flurstücken 393 a und 394 der Gemarkung Möhrsdorf 4 Nebengebäude abgerissen. Die Flächen werden entsiegelt und als Biotopfläche angelegt.

### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **4.1 1. Beteiligung der TÖB (16.06.2017 – 19.07.2017)**

Die Immissionsschutzbehörde des LRA Bautzen wies darauf hin dass ein reines Wohngebiet einen sehr hohen Schutzanspruch hat, so sind im reinen Wohngebiet tags/nachts 50/35 dB/A einzuhalten. Das führt zu Einschränkungen in der Nutzung des Sportplatzes, der Kulturmühle, der Gemeindeverwaltung (falls Bauhof angegliedert) und im nordöstlich angrenzenden Dorf- bzw. Mischgebiet. Es wird dringend empfohlen, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Der Gemeinderat folgte dem Hinweis und es wurde ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In der Fortschreibung der Planung ist die gesicherte Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung entspr. der Abwasserbeseitigungskonzeption des AZV Obere Schwarze Elster nachzuweisen. Die gesicherte Erschließung bezüglich Niederschlagswasserentsorgung und Abwasserentsorgung konnte nachgewiesen werden.

Der Regionale Planungsverband hatte Einwände gegen den Bebauungsplan, weil. aus ihrer Sicht kein erkennbarer Bedarf an neuen Wohnbauflächen in dieser Größenordnung vorhanden ist. Er empfahl die Prüfung einer abschnittswisen Umsetzung des Bebauungsplanes mit Hilfe einer bedingten Festsetzung gem. §9 Abs. 2 BauGB. Dabei sollte zuerst eine einreihige strassenbegleitende Bebauung direkt am Gersdorfer Weg erfolgen.

Es wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse erarbeitet, die zwar freie Bauflächen innerhalb der Ortslage feststellte, viele Bauflächen jedoch in Privatbesitz sind und nicht verkauft werden. Eine abschnittsweise Bebauung wird von der Gemeinde nicht in Betracht gezogen, da ausreichend Käufer für die neuen Bauflächen vorhanden sind.

Die Gemeinde Haselbachtal hebt den Bebauungsplan Lindenberg I im OT Reichenbach auf.  
Die Landesdirektion Dresden hatte die gleichen Bedenken geäußert.

#### **4.2 Berücksichtigung privater Belange (1. Offenlage)**

Während der 1. Offenlage wurden von Herrn Kretschmer und Herrn Wegemann Bedenken geäußert.

Herr Kretschmer hatte Bedenken bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, da diese auf den privaten Grundstücken liegen. Sein Vorschlag war, die Fläche als öffentliches Grün auszuweisen. Aus seiner Sicht sollte auch die Anpflanzung von Hecken mit Dornenbesatz überdacht werden.

Die Gemeinde möchte die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 nicht als öffentliche Grünflächen ausweisen, da sie unmittelbar an den Baugrundstücken anliegen und nicht öffentlich zugänglich sind. Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 werden den jeweils anliegenden Baugrundstücken zugeordnet. Die erforderlichen Mehraufwendungen für die jeweiligen Eigentümer werden mit einem verminderten Kaufpreis abgegolten.

Die gewählten Gehölzarten sind standortheimische Gehölze, die von der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen werden.

Jens Wegemann hatte folgende Bedenken geäußert:

1. Hinweis auf regen Fahrverkehr auf dem sehr engen Gersdorfer Weg,
2. Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h wird selten eingehalten, besonders in den Morgenstunden und abends wird die Straße als Durchgangsstraße benutzt,
3. Wir gehen davon aus, dass mit dem Neubaugebiet der Verkehr weiter zunehmen wird
4. Vorschlag Abhilfe durch bauliche Maßnahmen wie Versätze, Quersperren oder Plateauaufpflasterungen oder der Ausweisung als Spielstraße mit Anliegerverkehr zu schaffen,
5. alternativ Angebot eines Flächentausches zur Verlegung des Gersdorfer Weges, dieser könnte dann von der Garagenanlage an der jetzigen Feldkante entlang gehen
6. die nach heutigem Stand der Technik erforderlichen Wegbreiten könnten erfüllt werden
7. dabei ist zu überlegen, ob die Bebauungsgrenze an den neuen Gersdorfer Weg herangeführt wird, dadurch würden noch einige Eigenheimbauplätze entstehen

Die Bedenken wurden wie folgt, abgewogen:

Zu 1: Der Gersdorfer Weg ist eine öffentlich gewidmete schmale Anliegerstrasse.

Zu 2: Eine Kontrolle der Geschwindigkeitsbegrenzung ist beim Landratsamt eingefordert und wird auch vom Landratsamt Bautzen durchgeführt.

Zu 3: Das Neubaugebiet wird zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Zur Einschränkung der Verkehrsbelastung werden im Plangebiet nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Nutzungen, die eine verstärkte Verkehrsbelastung hervorrufen werden ausgeschlossen.

Zu 4: Die Gemeinde plant einen Ausbau des Gersdorfer Weges. Im Zuge der weiteren Straßenplanung werden verschiedene Varianten geprüft, die die vorgeschlagenen Einschränkungen prüfen und ggf. berücksichtigen.

Zu 5: Innerhalb der Planungsphase zum Ausbau des Gersdorfer Weges wird der Vorschlag u.a. mit geprüft.

Zu 6: Bei der Neuplanung bzw. dem Neubau des Gersdorfer Weges werden die erforderlichen Breiten entspr. dem heutigen Stand der Technik geprüft und ggf. berücksichtigt.

Zu 7: Die Gemeinde Haselbachtal möchte die Baugrenze nicht an den, von Ihnen vorgeschlagenen neuen Gersdorfer Weg heranführen. Es handelt sich hierbei um Außenbereich entspr. §35 BauGB).

#### **4.3 2. Beteiligung der TÖB (29.09.2017 – 30.10.2017)**

Die Bedenken der Landesdirektion konnten mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Lindenberg I‘ im OT Reichenbach vollständig ausgeräumt werden.

‚Unter Berücksichtigung der integrierten Lage des geplanten Baugebietes, der vorhandenen Infrastruktur im Ort und insbesondere der Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Lindenberg 1‘ in Reichenbach werden die Bedenken der Raumordnung hinsichtlich des Bedarfs für den Bebauungsplan ‚Gersdorfer Weg‘ zurückgestellt.

(Für darüber hinaus gehende Planungen halten wir eine Untersetzung des Bedarfs für unerlässlich.)

Für den Bebauungsplan ‚Lindenberg 1‘ ist neben dem Aufstellungsbeschluss das nötige Verfahren durchzuführen. Für den Bebauungsplan ‚Weißbacher Strasse‘ sollte eine Teilaufhebung der bisher nicht erschlossenen Teile und der Teile, die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, geprüft werden.’

#### **4.4 Berücksichtigung privater Belange (2. Offenlage)**

Herr Garten, als Betreiber der Antennenanlage wies darauf hin, dass im Baufeld Kabel der Antennenanlage liegen. Er hat eine Lageskizze übergeben, die in der Erschließungsplanung berücksichtigt wird.

#### **5. Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Haselbachtal möchte aus städtebaulichen Gründen die neue Wohnbebauung im Zentrum der Gemeinde Haselbachtal etablieren und damit die Infrastruktur stärken. Fußläufig können die neuen Einwohner die Gemeindeverwaltung, die KITA, die Gemeindeverwaltung und den Haltepunkt der Regionalbahn nach Dresden erreichen.

Zugunsten des Bebauungsplanes ‚Gersdorfer Weg‘ wird der Bebauungsplan ‚Lindenberg I‘ im Ortsteil Reichenbach aufgehoben. Dieser B-Plan war in dezentraler Lage angesiedelt und die zu erwartenden Erschließungskosten lagen deutlich höher als beim B-Plan ‚Gersdorfer Weg‘, der sich wesentlich kostengünstiger erschließen lässt.