

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan der Stadt Bad Dübén „Wohngebiet an der Durchwehnaer Straße“**

(§ 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.

Mit diesem Bebauungsplan werden neue Wohnbauflächen (Allemeines Wohngebiet WA nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO) ausgewiesen und damit eine städtebauliche Lücke zu einem im Außenbereich liegenden einzelnen Wohngrundstück geschlossen. Die nahezu erschöpften Reserven an Flächen für den individuellen Wohnungsbau der Stadt Bad Dübén werden aufgefüllt. Als städtebauliches Ziel sollen Wohnbauflächen für ortsansässige Bürger von Bad Dübén und teilweise aus der Umgebung bereitgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand und hat eine Größe von 5.325 m<sup>2</sup> und wurde ursprünglich als Gartenland genutzt.

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 Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 aufgestellt.

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 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.

Aus Sicht des Artenschutzes liegen zwischen der Planfläche und den zuvor genannten Schutzgebieten Siedlungs- und Freiflächen. Aufgrund der Entfernung ist eine direkte Beeinträchtigung wertgebender Lebensräume für die für die Natura-2000 und andere Schutzgebiete nicht zu besorgen. Die räumliche und auch bauliche Trennung der Schutzgebiete vom Geltungsbereich schließt eine Beeinträchtigung von Lebensraumverbundfunktionen aus. Eine mögliche Beeinträchtigung einzelner Tierarten der Schutzgebiete, welche aufgrund ihrer Mobilität im Geltungsbereich vorkommen könnten, ist nicht zu besorgen.

Die Planfläche liegt nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Bodenfunde werden aber nicht ausgeschlossen.

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

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde im Grünordnungsplan der durch diesen Bebauungsplan verursachte Eingriff entsprechend § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewertet, bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bilanzierung ergab ein Kompensationsdefizit von 19.800 Wertpunkten, welcher vor allem aus der Inanspruchnahme geringwertiger Intensivackerflächen resultiert. Hochwertige Lebensraumstrukturen sind durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Im Stadtgebiet von Bad Düben standen keine Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Es wurden evtl. Entsiegelungsmaßnahmen auf der Militärbrache an der Durchwehnaer Straße geprüft. Dort liefen aber die Planungen zur Nachnutzung, so dass diese Flächen weder rechtlich noch zeitlich zur Verfügung standen. Auch hat die Stadt Bad Düben keine Öko-Konto-Flächen, welche herangezogen werden könnten. Aus diesem Grund wurde eine Öko-Kontomaßnahme außerhalb des Gemeindegebietes gesucht. In der Gemarkung Triestewitz in der Gemeinde Arzberg (Flur 9, Flurstück 8) gibt eine solche anerkannte Ökokontomaßnahme, welche über die sächsische Landsiedlung Sachsen GmbH verwaltet wird. Dort soll eine Obstbaumallee durch Pflanzung von Kirschbäumen angelegt werden. Diese Maßnahme hat einen Umfang von 85.725 Werteinheiten. Die Maßnahme für den Ausgleich aus diesem Bebauungsplan umfasst nur einen Teil davon (19.800 Wertpunkte). Die Werteinheiten (WP) sind vom Vorhabenträger über die sächsische Landsiedlung Sachsen GmbH zu erwerben.

Unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen ist diese Maßnahme M 1 festgeschrieben.

Die rechtliche Sicherung zur Umsetzung der Maßnahme wurde vertraglich zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke 6831 Eilenburg – Pretzsch. Diese Strecke wird zwar kaum befahren, aber eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht erfolgt und wird auch nicht vom Streckeneigentümer (Deutsche Bahn) betrieben. Im Bebauungsplan „Torgauer Straße – Am Heidegraben“ wurde die Beeinträchtigung durch den Bahnverkehr durch eine Schalltechnische Untersuchung beurteilt und entsprechende Festsetzungen abgeleitet.

Ursprünglich sollten die Festsetzungen zum Schallschutz aus dem B-Plan „Torgauer Straße – Am Heidegraben“ in diesen B-Plan übertragen werden. Im Rahmen der Träger öffentlicher Belange – Beteiligung wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass aufgrund von Änderungen der Rechtsvorschriften sich Berechnungsgrundlagen im Schienenverkehr geändert haben und das ca. 10 Jahre alte Gutachten nicht mehr angewendet werden kann. Aus diesem Grund wurde eine neue schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2017 der ECO Akustik GmbH erarbeitet.

Für die Ermittlung der Immissionen durch den Schienenverkehr lagen die Verkehrsdaten Prognose 2025 für den Streckenabschnitt 6831 Eilenburg – Pretzsch, Abschnitt Bad Düben einschl. Zugfrequenzen, Geschwindigkeiten etc. vor. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schienenverkehr nachts in einem sehr kleinen Teilbereich geringfügig überschritten werden. Um für diesen

Bereich entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, wurde eine Linie S1 in der Planzeichnung dargestellt, wo Wohngrundrisse zu planen sind, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich sind, nicht zur lärmzugewandten Seite (Bahnstrecke) angeordnet werden. Wenn dies im Einzelfall nicht möglich ist, dann sind solche Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten (siehe auch VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzausrüstungen). Im konkreten Fall betrifft das nur das südlichste Baugrundstück. Begünstigend und schallabweisend wirken noch die zwischen Bahnstrecke und Wohngebiet liegenden Garagen. Textlich wurde der Sachverhalt unter Punkt 1.6 festgesetzt und entsprechende Hinweise unter Punkt 4.3 in die Planzeichnung aufgenommen.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Hinweise zur Aufstellung von Luftwärmepumpen, zur Ableitungsbedingungen von Schornsteinen, Minderungsmaßnahmen von Blendungen von Sonnenkollektoren und fachliche Hinweise zum Radonschutz aufgenommen.

Bei der Planung nicht berücksichtigt wurden die Einwände des Sachgebietes Abfall/Bodenschutz des Landratsamtes Nordsachsen. Danach wurden Bedenken geäußert zur Darstellung des Schutzgutes Boden. Am Standort herrschen Kolluvisol-Gleye vor, diese sind durch besondere Standorteigenschaften geprägt, da sie eine extreme Nässe aufweisen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. In der digitalen Bodenkarte des Freistaates Sachsen ist die gesamte Fläche der Flurstücke 470 und 473 bis einschließlich der südlich davon liegenden Garagengebäude als Lockersyrosem dargestellt. Diese Darstellung schließt das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grünland mit ein. Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus nicht im Randbereich der Siedlungsböden, sondern ist von Flächen mit ausgewiesenen Siedlungsböden vollständig umgeben. Daher ist nicht davon auszugehen, dass nur die Genauigkeit der Kartendarstellung die dargestellten Grenzen zwischen Siedlungs- und Gleyböden bestimmt. Auf der vorliegenden Kartengrundlage sind daher die südlich und östlich davon dargestellten Kolluvisol-Gley-Böden für den Geltungsbereich nicht bestimmend. Die Bedenken sind damit nicht begründet.

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

Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Bad Dübén durchgeführt.



erarbeitet: Frau Sawatzki

IBS GmbH

Pehritzsch, Mühlweg 12

04838 Jesewitz