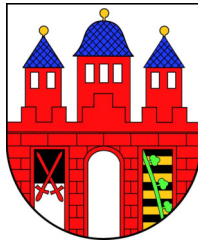


Stadt Trebsen



LANDKREIS LEIPZIG

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

Januar 2019

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH

Polenzer Straße 6b

04827 Machern

tel (034292) 710-35

fax (034292) 7 10-36

www.pbhanke.de



Inhalt

• Ausgangslage, Anlass des Plans	1
• Ziel des Plans	2
• grundsätzliche Planungsalternativen (A, B, Null-Variante)	2
• Verfahrensablauf.....	3
• Öffentlichkeitsbeteiligung (Hinweise und Umgang damit).....	3
• Behördenbeteiligung (Hinweise und Umgang damit)	3
• Abwägung der Planungsalternativen	4
• Abwägung zum Bodenschutz	4
• Abwägung zum Landschaftsbild.....	4
• Abwägung zum Artenschutz.....	4
• Abwägung zum Ausgleich.....	5
• Rechtsgrundlagen.....	5

Gemäß §10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

• **Ausgangslage, Anlass des Plans**

Durch die Lage von Trebsen im Noch-Einzugsbereich von Leipzig wird auch Trebsen durch den zunehmend knapper und teurer werdenden Wohnraum im Oberzentrum Anlaufpunkt für Bauwillige. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, stellt die Stadt Trebsen einen Angebotsbebauungsplan auf, um der negativen Einwohnerentwicklung entgegenzuwirken.



Lage des Plangebietes (RAPIS 2018)

• Ziel des Plans

Ziel des Plans ist es für Trebsen Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, die sich insbesondere hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz konfliktarm in die vorhandene Bebauung einfügen. Durch die Wahl des Plangebietes wurde bereits eine Fläche gewählt, die zwar formal dem Außenbereich zuzuordnen ist, aber durch Lage und Zuschnitt schon deutlich von der umgebenden Bebauung geprägt ist und zum Teil auch schon selber bebaut ist.

Durch die Wahl des Plangebiets kann ein Ausufer der Siedlungsfläche in die freie Landschaft verhindert und bereits vorhandene Erschließungsflächen können ertüchtigt und weiter genutzt werden. Ein durch die Planung bedingtes Zerschneiden der angrenzenden Freiräume kann somit schon durch die Plangebietswahl ausgeschlossen werden.

• grundsätzliche Planungsalternativen (A, B, Null-Variante)

Aufgrund der Eignung des Plangebiets für eine Bebauung (s.o.) bestehen Planungsalternativen vor allem hinsichtlich dem festgesetzten Maß der Nutzung. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um dem Bevölkerungsrückgang etwas entgegenzusetzen. Nachgefragt werden im Umfeld von Leipzig vor allem Einfamilienhausgrundstücke von jungen Familien, verfügbare Baugrundstücke sind in Trebsen nicht vorhanden. Die Festsetzungen nehmen darauf Rücksicht und orientieren sich am klassischen Einfamilienhausbau, schränken aber durch die GRZ von 0,3 den Grad der Überbauung ein, so dass ein Wohngebiet mit einer hohen Durchgrünung entsteht.

Bei Nicht-Durchführung der Planung besteht die Gefahr, dass Bauinteressierte auf andere, weniger geeignete Flächen ausweichen.

• Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren nach den §§ 2 - 4 BauGB aufgestellt und beinhaltet somit:

- eine frühzeitige Beteiligung,
- die Erstellung eines Umweltberichts,
- die Durchführung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Eingriffsfolgen wurde zudem ein Artenschutzrechtliches Gutachten sowie ein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt. Zur Bewertung der zu erwartenden Immissionen aus dem nordwestlich gelegenen Industriegebietes konnte auf eine bereits vorhandene Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Industriegebiet I“ aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen werden.

Detaillierte Informationen zum Ablauf des Verfahrens befinden sich auf der Planzeichnung unter „Verfahrensvermerke“.

• Öffentlichkeitsbeteiligung (Hinweise und Umgang damit)

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kamen keine Hinweise.

• Behördenbeteiligung (Hinweise und Umgang damit)

Aus der Behördenbeteiligung kamen u.a. folgende umweltrelevante Hinweise und Forderungen für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans, die wie beschrieben beachtet wurden:

- Ermittlung der Immissionen aus der Nachbarschaft zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte

Zur Ermittlung der Immissionen wurde auf die vorhandene Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Industriegebiet I“ zurückgegriffen. Es sind keine das Wohnen beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten.

- Auswirkungen auf evt. angrenzende gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Bereiche und naturnahe Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes fast nicht anzutreffen. Lediglich ein kurzer Abschnitt des Grabens 2. Ordnung mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzen kann als naturnah definiert werden. Ein Eingriff in einen Teil des Gehölzbestandes zur Sicherung der Erschließung kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verhindert werden.

- Forderung eines Artenschutzfachbeitrages zur Avifauna, Amphibien und Reptilien

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt und die Ergebnisse bei der weiteren Planung beachtet.

- Beachtung der Handlungsverbote im Gewässerrandstreifen gem. §24 SächsWG

Durch die Planung wird der bereits vorhandene Weg entlang des Grabens (innerhalb des Gewässerrandstreifens) auf einer Breite von 3,55m befestigt. Die maßgeblichen Ziele des Gewässerrandstreifens (Verhinderung des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln) werden durch die Befestigung des Weges jedoch nicht beeinträchtigt.

- Beachtung der einer wahrscheinlich erhöhten Radonkonzentration in der Bodenluft

Auf die erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

- Erstellung eines Umweltberichts zur sachgerechten Abwägungsentscheidung inklusive einer mehrmaligen Erfassung der vorkommenden Tierarten und Fortpflanzungsstätten

Der Umweltbericht wurde erstellt, die Erfassung vorkommender Tierarten und Fortpflanzungsstätten erfolgte.

- Detaillierte Gegenüberstellung derzeit versiegelter / unversiegelter Flächen und geplanten versiegelten Flächen zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs

Der naturschutzfachliche Ausgleich wurde auf Grundlage der vorhandenen und der planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung und der Bodennutzungsänderung ermittelt.

- Darlegung wohin die im Vorhabengebiet vorkommenden Zauneidechsen umgesiedelt werden sollen

Die Zauneidechsen werden in ein noch zu ertüchtigendes Ersatzhabitat nordöstlich des Plangebietes umgesiedelt (Anlage 5).

• **Abwägung der Planungsalternativen**

Wie bereits oben dargestellt sind keine sinnvollen Planungsalternativen erkennbar, will man als Stadt Bauinteressenten geeignetes Bauland zur Verfügung stellen um die Einwohnerentwicklung in Trebsen zu stabilisieren.

• **Abwägung zum Bodenschutz**

Zur Minimierung der Versiegelung wurde die für Wohngebiete gering GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Erschließungsflächen wurden für einen möglichst geringen Flächenverbrauch minimiert (Straßenbreiten 3,55m als Einbahnstraße / Sackgasse mit Wendemöglichkeit)

• **Abwägung zum Landschaftsbild**

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann schon allein aufgrund der Plangebietswahl weitgehend ausgeschlossen werden, da bis auf die südliche Plangebietsgrenze das Plangebiet von bebauten Grundstücken umgeben ist. Die zur Landschaft orientierten Seiten West und Süd sind entweder schon dicht bewachsen (dichter Baumbestand auf dem angrenzenden Grundstück Westseite) oder werden im Zuge der Umsetzung des B-Plans bepflanzt (Pflanzmaßnahmen auf den südlichen straßenbegleitenden Grünflächen mit Hartriegel, Hunds-Rose, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Himbeere).

• **Abwägung zum Artenschutz**

Die bei der faunistischen Erfassung ermittelten relevanten Arten im Plangebiet sind insbesondere die Knoblauchkröte, Zauneidechse und 9 Brutvogelarten nachgewiesen.

Da es sich bei den Vögeln um Brutvogelarten des Siedlungsbereiches handelt, kann hier eine Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung weitestgehend ausgeschlossen werden. Um

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

eine Beeinträchtigung während der Bauzeit auszuschließen, werden nach Abschluss der Straßenbauarbeiten Heckenpflanzungen entlang der Straße vorgesehen und im Plangebiet insgesamt 15 Nistkästen für Höhlenbrüter installiert.

Um die lokale Population der Zauneidechse trotz des Eingriffes zu schützen und ihren Fortbestand zu gewährleisten, werden die Tiere mittels verschiedener Methoden gefangen und in ein Ausgleichshabitat 150m nordwestlich des Plangebiets gebracht (s. Anlage 5). Das Ausgleichshabitat wird im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen vorbereitet und die betroffene Fläche sowie deren reptiliengerechte Pflege vertraglich gesichert, um das Ersatzhabitat langfristig zu sichern.

• Abwägung zum Ausgleich

Das in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Defizit soll nicht im Plangebiet, sondern auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Stadt Trebsen hat dafür eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der K8364 Richtung Altenhain zur Verfügung gestellt, die auf einer Größe von ca. 3.500m² zu einem Mischwald mit vorgelagerten gestuften Waldrandbereich umgewandelt wird.

Die Fläche grenzt im Süden schon an einen bestehenden Wald an, so dass nicht nur die Maßnahmenfläche selbst, sondern auch die angrenzende Waldfläche durch die Schaffung eines mehrstufigen Übergangsbereiches aufgewertet wird.

• Rechtsgrundlagen**Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist