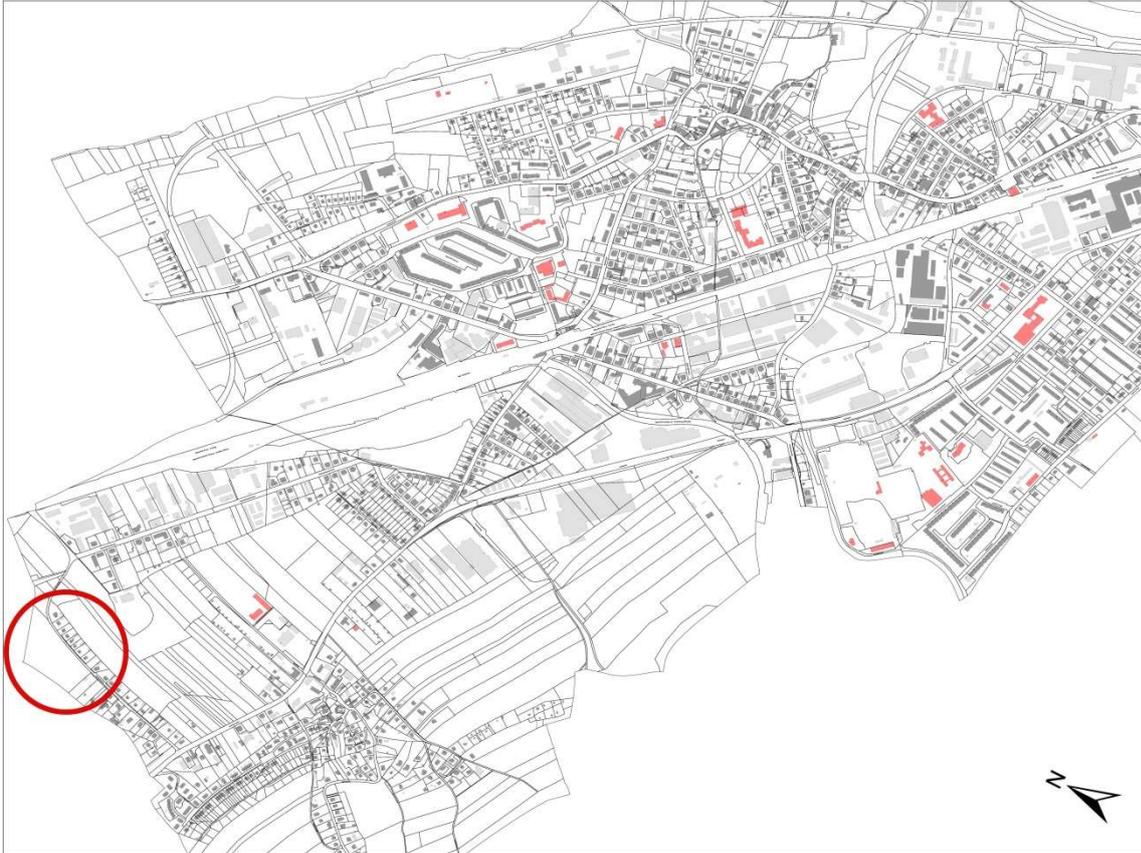




STADT HEIDENAU



Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“

**Zusammenfassende Erklärung zur Satzungsfassung
vom 17.08.2020**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Satzungsbeschuß vom 29.10.2020

Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“ Heidenau

1. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die künftigen Nutzungsabsichten für das Plangebiet von der bisherigen Nutzung abweichen. Weiterhin ist der größere Flächenanteil des Plangebietes als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Die Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich ist nur über ein Bebauungsplanverfahren möglich und entsprechend zu regeln.

2. Planungsziele

Das Bebauungsplanverfahren soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen bilden. Das Plangebiet soll eine Nutzung erhalten, die sich funktional und strukturell in die Umgebung einfügt.

Im südwestlichen Bereich, in Weiterführung der im südlichen Teil der Sporbitzer Straße vorhandenen Bebauung werden Wohnbauflächen für 20 Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt. Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wird sich eine als Ausgleichsfläche vorgesehene Grünfläche anschließen.

Die Sicherung einer angemessenen Erschließung des Standortes erfolgt bezüglich Gebietscharakter und Siedlungsdichte.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

3. Planverfahren

3.1 Grundlagen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 23/1 „Wohngebiet Ssporbitzer Straße“ vom Stadtrat der Stadt Heidenau erfolgte in seiner Sitzung am 18.05.2017 (Beschluss-Nr. 054/2017)

Bislang verfügt die Stadt Heidenau noch über keinen Flächennutzungsplan. Dieser wird derzeit, parallel zum Bebauungsplan, aufgestellt. Wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs.1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

3.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Vollverfahren aufgestellt. Das heißt, dass eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden ist (23.04.2018 bis einschließlich 25.04.2018).

Unter Beachtung der abwägungsrelevanten Einwände der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und TöB's wurde der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet und dem Stadtrat anschließend zur Billigung vorgelegt und zur Offenlage beschlossen.

Im Anschluss erfolgte die Einleitung der 2. Beteiligungsstufe gemäß des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB. Nach der ersten Entwurfsbeteiligung mussten aufgrund von Änderungen zusätzlich zwei erneute Entwurfsbeteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Schallschutztechnische Belange verhinderten die Anordnung der 3 nördlichen Baufelder. Den nördlichen Bereich in ein Mischgebiet umzuwandeln konnte ebenfalls nicht gefolgt werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit einem Grünordnungsplan erstellt.

4. Städtebauliches Konzept/ Erschließung

Das Planungsgebiet kann grob in zwei Teilbereiche unterteilt werden: der südliche Bereich in Fortführung der angrenzenden Bebauung an der Sporbitzer Straße und der durch die Zäsur von Hochspannungsleitung und dem darunterliegenden Planweg „Weg 04“ davon getrennte nördliche Bereich.

Der südliche Bereich soll den Anschluss zur angrenzenden weiterführenden Bebauung der Sporbitzer Straße schaffen. Daher wird er ebenso wie diese etwas freier und heterogener gestaltet bezüglich Ausrichtung und Dachformen (Satteldächer und Zeldächer zulässig). Nördlich des Planwegs „Weg 04“, mit Beginn des nächsten Abschnitts wird die Bebauung einheitlicher gestaltet. Die Häuserreihe direkt an der Sporbitzer Straße ist parallel zur Straße ausgerichtet und zwecks einer einheitlichen Gestaltung sind nur Satteldächer zugelassen. Abseits von der Sporbitzer Straße und in zweiter Reihe ist die Dachausrichtung parallel oder orthogonal zur Straße und die Wahl, ob Sattel- oder Zeldach, freigestellt.

Die Breite des zu bebauenden Gebiets orientiert sich an der Breite der angrenzenden südlich gelegenen vorhandenen Bebauung. Die von der Sporbitzer Straße aus gesehen dahinterliegende Fläche bleibt frei von Bebauung und soll als Ausgleichsfläche dienen.

Alle direkt an der Sporbitzer Straße gelegenen Grundstücke werden von dieser aus erschlossen. Die dahinterliegenden Grundstücke werden über private Wege (private Verkehrsflächen), die zwischen den Grundstücken liegen, erschlossen. Der Weg 01 erschließt ein bebaubares Grundstück und eine Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Freifläche 02). Die Wege 02 und 03 erschließen jeweils zwei bebaubare Grundstücke und der Weg 04 erschließt insgesamt vier bebaubare Grundstücke sowie die hinter den Häuserreihen befindliche Freifläche 01.

5. Umweltbelange

Es befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz bzw. nach dem Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Plangebiets. Weiterhin sind im Plangebiet und daran angrenzend keine NATURA-2000-Gebiete (FFH-Gebiete; Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Durch die Planung sind aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Auswirkungen auf die genannten NATURA-2000-Gebiete zu erwarten.

Im Plangebiet wurde im Herbst 2017 eine Biotoptypenkartierung nach der Systematik der Sächsischen Biotoptypenliste durchgeführt. Der größte Teil des Plangebietes ist durch intensiv genutzte Ackerflächen – mit einem geringen Biotopwert – gekennzeichnet. Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gärten mit einzelnen Obst-, Laub- und Nadelgehölzen – mit einem mittleren bis hohen Biotopwert.

Die Böschungen zum westlich angrenzenden Großlugaer Graben (außerhalb des Plangebiets) sind durch Ruderalfluren mit Gehölzsukzession gekennzeichnet. Diese Strukturen haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild und weisen überwiegend einen mittleren Biotopwert auf.

Nördlich grenzt der durch die Landeshauptstadt Dresden neu revitalisierte Maltengraben an. Der Gewässerrandstreifen des Maltengrabens wurde hier naturnah gestaltet, einschließlich von Lesesteinhaufen für die dort vorkommende Zauneidechse.

Die teilweise Überbauung der vorhandenen Ackerflächen durch das geplante Wohngebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der einer Kompensation bedarf. Im Grünordnungsplan erfolgt deshalb eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Dabei werden die Biotopwerte und Biotoptypen des Plangebietes sowohl im Ist-Zustand als auch im Plan-Zustand gegenübergestellt. Dazu kommt eine Bewertung der Funktionsminderung von Flächen durch die geplante Überbauung.

Im Ergebnis wird ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich innerhalb der Flächen des Plangebietes durch die Festsetzungen zur naturnahen Entwicklung des Siedlungsrandes entlang der angrenzenden Gräben (Großlugaer Graben westlich und Maltengraben nördlich) am Geltungsbereich erzielt.

Die vorhandene intensiv genutzte Ackerfläche wird in zukünftig extensiv zu nutzendes Grünland überführt. Dies stellt auch einen wirksamen Puffer zwischen den zukünftig intensiv genutzten Wohngebietsflächen und den naturnahen Bereichen entlang der Gräben dar. Im Ergebnis können die Eingriffe durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Berechnungen des Grünordnungsplans unter Punkt 3.3 (Seite 13 ff.) bzw. gemäß der Festsetzungen im Rechtsplan innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

6. Immissionsschutz

Auf das zu untersuchende Plangebiet des Bebauungsplans G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“ wirken vordergründig vier Immissionsquellen ein. Das sind zum einen der Gewerbelärm von nördlich naheliegenden Umspannwerk und der nord-westlich gelegenen industriellen bzw. gewerblichen Standorte ausgehende Gewerbelärm und zum anderen der Verkehrslärm der naheliegenden Verkehrsführung S 172 ausgehende Straßenverkehrslärm und der stark frequentierten Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn.

Es wurde geprüft, welchen Einfluss die Verkehrslärmflächen (besonders der Schienenverkehr und die Gewerbelärmflächen) auf die geplante Wohnbaufläche (Baufelder) im Planungsgebiet haben werden. Es werden Maßnahmen herausgearbeitet, um die schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zu

DIN 18005, Teil 1 in einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ einzuhalten bzw. welche Mindestanforderungen an die Aussenfassade der Gebäude entsprechend DIN 4109 gestellt werden müssen, um in den schutzbedürftigen Räumen gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen

Da zum jetzigen Planungszeitpunkt weder die einzelnen Raumnutzungen (Anordnung der Räume) noch die geometrischen Verhältnisse der einzelnen Räume bekannt sind, werden abweichend davon in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge für jedes einzelne Gebäude fassadengenau die maßgeblichen Außenlärmpegel (für den Tag- und den Nachtzeitraum) und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Eine 2m hohe Lärmschutzwand, wie sie im Auftrag von der DB Netz AG in einer Machbarkeitsuntersuchung gebaut werden soll, würde die genannten Anforderungen voraussichtlich um bis zu 8 dB (je nach Fassade) mindern. Mit der Errichtung einer solchen Lärmschutzwand ist jedoch nicht vor 2024 zu rechnen.

7. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2016 begonnen und mit der Stadt Heidenau entwickelt. Es erfolgte die Erarbeitung von 7 Varianten. Für den beschlossenen Rechtsplan wurde die Variante weiterverfolgt, die die Baufläche stark reduziert und sich im Gebietscharakter bzw. in der Siedlungsdichte am besten einfügt. Es sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gesamtfläche des Plangebietes möglich.

Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Fläche arrondiert städtebaulich die Sporbitzer Straße an der nordwestlichen Seite.

Aus Belangen des Schallschutzes sind ursprünglich angedachte Bauflächen im nördlichen Bereich nochmal reduziert worden.