

Gemeinde Käbschütztal

Landkreis Meißen

1. Änderung des Bebauungsplanes „Niederjahna Nord“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niederjahna Nord“ der Gemeinde Käbschütztal berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

Für das Änderungsgebiet wurde im Zeitraum zwischen Ende 2013 und Mitte 2016 das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Niederjahna Nord“ durchgeführt. Der Bebauungsplan „Niederjahna Nord“ trat am 18.05.2016 in Kraft. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich sichern.

Im Zuge der bereits fortgeschrittenen Erschließungsplanung für das überplante Areal stellte sich heraus, dass die Straßenführung des geplanten Privatweges auf Grundlage der Zufahrt zum ehemaligen Kindergarten erfolgen soll. Zudem soll die erforderliche Wendeanlage für Müllfahrzeuge etc. am östlichen Auftakt des überplanten Areals ausgebildet werden. Dadurch kann die Verkehrsbelastung auf dem die Grundstücke erschließenden Privatweg verringert werden. Weiterhin kann durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches an der westlichen Grenze des Baugebietes ein weiteres Baufeld für die Errichtung eines Doppelhauses planungsrechtlich gesichert werden. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Niederjahna Nord“ gewonnenen Erkenntnisse wurden in die 1. Änderung entsprechend ein-

gearbeitet.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niederjahna Nord“ verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Niederjahna Nord“ sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes von 02.01.2017 mit 03.02.2017 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebenden Stellungnahmen ein:

Naturschutz

- Landratsamt Meißen, Dezernat Technik, Schreiben vom 24.03.2015.
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge, Schreiben vom 31.01.2017.

Aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Planung ist eine Ausgleichsfläche heranzuziehen und dem Bebauungsplan rechtsverbindlich zuzuordnen. Da die Flurstücke für die geplante Ausgleichsfläche sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sollen durch eine Erweiterung des Geltungsbereichs die Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Streuobstwiese) auf einer Fläche von 730 m² umgesetzt werden. Die Flächenbilanzierung sowie die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs sind ausführlich im Umweltbericht in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt und erläutert.

Der naturschutzfachliche Ausgleich bzw. eine naturschutzfachliche Aufwertung des Änderungsgebietes kann auf Teilflächen der Flurstücke 6/1, 6/2, 192/4 und 192/5 der Gemarkung Niederjahna innerhalb des Plangebiets erfolgen. Auf den als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft“ gekennzeichneten Bereichen innerhalb des Änderungsgebietes sind nach Rückbau der teilweise in diesem Bereich befindlichen Nebenanlagen Ersatzpflanzungen in Gestalt einer Streuobstwiese anzulegen.

In diesem Zusammenhang sollen mindestens 11 hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Pflaume) in einem Pflanzabstand von ca. 7 m auf der internen Ausgleichsflä-

che (Flächengröße ca. 730 m²) gepflanzt werden. In den textlichen Festsetzungen wurden sämtliche Maßnahmen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie der Zeitpunkt der Umsetzung verbindlich festgesetzt.

Im Zuge der aktuell im Verfahren befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, westlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes angrenzend ein Vorbehaltsgebiet „Arten- und Biotopschutz“ festzulegen. Mit der geplanten internen Ausgleichsfläche (Anlage Streuobstwiese) im südwestlichen Grenzbereich der 1. Änderung kann diesem Belang Rechnung getragen werden.

Boden und Wasser

- Landratsamt Meißen, Dezernat Technik, Schreiben vom 24.03.2015.
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 19.03.2015.

Durch Niederjahna fließt der Jahnabach, der an der „Güldenen Aue“ in Keilbusch (Gemeinde Diera-Zehren) in die Elbe mündet. Er speist im Ort zwei Teiche, von denen einer (Flurstück 189, Gemarkung Niederjahna) Bestandteil des flächenhaften Naturdenkmals „Auwald Niederjahna“ ist.

Oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Etwa 25 m bis 100 m nord-/nordöstlich des Plangebiets nimmt der Jahnabach den aus Sieglitz kommenden Sieglitzbach auf. Derzeit sind Angaben zu Hang- oder Schichtenwasser im Änderungsgebiet selbst nicht bekannt.

In der geologischen Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen liegt das Änderungsgebiet im Lössverbreitungsgebiet (weichselkaltzeitliche Löss- und Lösslehme), unterlagert von Festgestein, so dass eventuell mit einer eingeschränkten Versickerungseignung des Untergrunds zu rechnen ist. Es werden im Vorfeld standortkonkrete Versickerungstests zur Ermittlung der Versickerungseignung empfohlen.

Werden im Rahmen einer Neube- oder Überbauung im Änderungsgebiet oder durch den Planungsträger zusätzlich ermittelte Altlastverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (§ 13 SächsBo, § 3 Abs. 1 i.V.m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV). Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen.

Aufschluss über die konkrete geologische Situation am Standort kann nur ein Baugrundgutachten liefern. Um aus statischer Sicht Kenntnis über die Tragfähigkeit der im Untergrund anstehenden Schichten zu erlangen, wird empfohlen, an den Gebäudeeckpunkten kleine Baggerschürfe (Minibagger) anzulegen, welche bei Bedarf mit-

tels Rammkernsondierungen vertieft werden können. Die Aufnahme der Baugrundsituation und die entsprechenden gründungstechnischen Empfehlungen sollten durch einen Baugrundgutachter bzw. einen Sachverständigen für Geotechnik erfolgen.

Natürliche Radioaktivität

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 19.03.2015.

Das Änderungsgebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Der obere Referenzwert liegt nach Empfehlungen der EU-Richtlinie für Radonkonzentrationen in Innenräumen bei 300 Bq/m³.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonenschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation ebenfalls durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonenschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu richten.

Denkmalschutz, Archäologie

- Landratsamt Meißen, Dezernat Technik, Schreiben vom 24.03.2015.
- Landesamt für Archäologie, Schreiben vom 26.02.2015 und 04.11.2015.

Der Gemeinde sind derzeit für das Änderungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Die Gebäude des ehemaligen Kindergartens stehen nicht unter Denkmalschutz und verfallen zusehends. Jedoch liegt die Gemeinde Niederjahna in einem fundreichen Altsiedelgebiet des Landkreises Meißen. Die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG ist zu beachten.

Planungsalternativen

Mit der der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niederjahna Nord“ soll die brachliegende Fläche des ehemaligen Kindergartens im Norden der Ortslage Niederjahna einer neuen Nutzung als Wohnbaustandort zugeführt werden. Die geplante Nutzung und die grünordnerischen Maßnahmen ergänzen in sinnvoller Art und Weise das Ortsrandgebiet. Derzeit stehen der in der Gemeinde Käbschütztal keine alternativen Standorte für Wohnbebauung zur Verfügung. Die wenigen freien Wohnbauflächen der Gemeinde Käbschütztal befinden sich in Privatbesitz und sind somit für die Gemeinde nicht verfügbar. Alternative Planungen haben sich bisher nicht umsetzen lassen und sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt worden.

Ungeachtet dessen wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnsiedlungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Gemeindegebiet Käbschütztal in verschiedenen Nutzungsalternativen untersucht und bewertet. Das Änderungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als möglicher Wohnstandort dargestellt.

Das überplante Areal liegt im östlichen Teil der Fläche für Wohnbauentwicklung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Käbschütztal. Perspektivisch ist eine weitere Entwicklung dieses Standortes für Wohnbauflächen in der Gemeinde möglich. Die Planung für das Gelände wurde so angelegt, dass eine Verbindung zu weiteren Flächen, die von der Hauptstraße erschlossen werden sollten, durchführbar ist. Eine Entwicklung dieses Bereiches ist aber für die nächste Zeit nicht vorgesehen. Die Umnutzung der Brache, die damit verbundene Abrundung des Ortsrandes und die Schaffung von Wohnbauflächen stellt für die Gemeinde ein Potenzial für die sinnvolle Nachnutzung einer seit Jahren brach liegenden Fläche dar. Somit kann eine Überplanung von freiem Landschaftsraum am Ortsrand vermieden werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Käbschütztal, _____

Uwe Klingor
Bürgermeister