

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB  
zum Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“, Gemeinde 01665 Käbschütztal**

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist 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.

**1. Ziel der Planung**

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche für Einfamilienwohnhäuser sowie eine Sonderbaufläche für die Ansiedlung einer Einrichtung des Gesundheitswesens bzw. des sozialen Sektors.

Am Standort im südlichen Bereich des Ortsteils Krögis der Gemeinde Käbschütztal sollen 16 Parzellen für Wohnhäuser sowie 1 Baugrundstück für soziale Einrichtungen oder Einrichtung des Gesundheitswesens entstehen.

**2. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Bauleitplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und einer anschließenden öffentlichen Auslegung.

Beteiligungsverfahren und Stellungnahmen

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat mit dem Vorentwurf in der Planfassung v. 29.09.2022 im Zeitraum vom 28.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023 stattgefunden. Im genannten Zeitraum sind 21 Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden wurde Kritik an der geplanten Größe des Wohngebietes geübt und eine Genehmigungsfähigkeit bei reduzierter Größe in Aussicht gestellt. Gleichzeitig wurde grundsätzlich der Bedarf an einer Wohnbaufläche seitens des Landkreises bezweifelt. Den Anregungen formaler und inhaltlicher Art wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefolgt und in den 1. Entwurf eingearbeitet. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat mit dem 1. Entwurf in der Planfassung v. 19.09.2023 im Zeitraum vom 24.10.2023 bis einschl. 24.11.2023 stattgefunden. Im genannten Zeitraum sind 23 Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden wurde Kritik an der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung des Wohngebietes geübt und eine

detaillierte Entwurfsplanung für die Niederschlagsentwässerung gefordert. Diese sowie die Anregungen formaler und inhaltlicher Art wurden in den 2. Entwurf eingearbeitet. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

- Die erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat mit dem 2. Entwurf in der Planfassung v. 15.07.2024 im Zeitraum vom 23.09.2024 bis einschl. 05.11.2024 stattgefunden. Im genannten Zeitraum sind 4 Stellungnahmen eingegangen. Die Genehmigungsfähigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung wurde in Aussicht gestellt. Die grundsätzlichen Bedenken zum Wohnbaubedarf der Gemeinde wurden aufrechterhalten. Die Anregungen formaler und inhaltlicher Art wurden eingearbeitet. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, erfolgte im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht dargestellt.

Zudem wurden die nachfolgenden Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Natur und auf die Menschen zu beurteilen:

- Schallimmissionsprognose zur Bauleitplanung „Wohngebiet Krögis“, art+craft architekturbüro v. 15.07.2024

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung und -minderung. Erhebliche unvermeidbare Umweltauswirkungen des Vorhabens sind:

- Versiegelung von landwirtschaftlich genutztem Boden
- Funktionsverlust und -minderung der biotischen Ertragsfunktion (Schutzgut Boden)
- Randlicher Verlust von Bäumen und Gehölzen
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe werden Ersatzmaßnahmen abgeleitet.

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vorgesehen, als Grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen zu werden:

- V 1 – Schutz des belebten Oberbodens vor Schadstoffeintrag, Verdichtung und anderen Beeinträchtigungen,
- V 2 – Schutz benachbarter Biotopstrukturen vor baubedingter Inanspruchnahme und Beeinträchtigung,
- V 3 – Bauzeitenregelung zum Schutz der Avifauna, Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit,
- E 1 – Anlage einer gestuften Hecke.

Für das Vorhaben wurde die Verträglichkeit mit dem § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz)

geprüft und nachgewiesen. Mit der Einordnung eines Regenrückhaltebeckens können auch indirekte Beeinträchtigungen über den Gewässerpfad auf das FFH-Gebiet DE 4746-302 „Täler südöstlich Lommatzsch“

(in ca. 1,7 km Entfernung) verbindlich ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die dargestellten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz ausreichend kompensiert sind. Es sind keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Bauleitplanung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Käbschütztal entwickelt. Anderweitigen Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde untersucht.

#### **5. Verfahrensdaten zur Rechtskraft**

- Satzungsbeschluss der Gemeinde Käbschütztal am 25.02.2025
- Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Käbschütztal Nr. 03/2025 und Rechtskraft am 17.03.2025



art + craft architekturbüro  
Udo Scholz Freier Architekt BDA  
Käbschütz 7 – Käbschützer Hof  
01665 Käbschütztal  
T 035241 82255 F 82256

Udo Scholz  
Freier Architekt BDA  
Käbschütztal, 24.03.2025