

**STADT RADEBURG**

**BEBAUUNGSPLAN  
„WOHNBEBAUUNG GROSSENHAINER STRASSE,  
RADEBURG“**

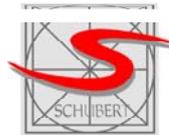
---

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

**Planungsträger:** **Stadt Radeburg**  
Heinrich-Zille-Straße 6  
01471 Radeburg



**Planverfasser:** Planungsbüro Schubert  
Architektur & Freiraum  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528/4196 0  
Fax 03528/4196 29  
Internet: [www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)  
E-Mail: [info@pb-schubert.de](mailto:info@pb-schubert.de)



Radeburg, den 06.03.2020

## STADT RADEBURG

# BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG GROSSENHAINER STRASSE, RADEBURG“

---

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a ABS. 1 BAUGB

### 1 Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg" ist es, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Radeburg bereits ausgewiesene Wohnbaufläche "Erweiterung Meißner Berg" für Wohnbebauung zu entwickeln.

Vorgesehen ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung (ca. 40 Baugrundstücke). Dadurch sollen die umgebenden Wohnbebauungen Großenhainer Straße und Meißner Berg städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die TÖB zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

Für das geplante Wohngebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Berechnungen haben ergeben, dass in Teilen des Plangebietes an der S 91 (Großenhainer Straße) durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm wurden in diesen Plangebietsteilen Festsetzungen zur Ausbildung des Bauschalldämmmaßes sowie zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

Zum Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese hat ermittelt, dass im Plangebiet ungünstige Versickerungsverhältnisse herrschen. Der Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen im Plangebiet ist daher nicht möglich sind.

Daher wurde für das geplante Wohngebiet die Untersuchung Niederschlagsentwässerung erstellt. Diese sieht vor, das Niederschlagswasser von den überbauten Flächen im Plangebiet unterirdisch zu speichern (in Stauraumkanälen innerhalb der öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen) und gedrosselt und zeitverzögert in die Vorflut abzuleiten. Für die Ableitung erfolgt eine Teilung des B-Plan-Gebietes in zwei Teileinzugsgebiete mit getrennter Ableitung, da dies zu einer Verbesserung der hydraulischen Situation innerhalb der Ortslage Radeburg führt (Entlastung Promnitz): Die Ableitung des größeren Flächenanteils erfolgt außerhalb der Ortslage Radeburg in den Röderwiesengraben nordöstlich des Plangebiet (mit Ableitung in die Große Röder). Der kleinere Flächenanteil wird über den „Abflussgraben Meißener Berg“ im Südosten in die Promnitz abgeleitet.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Röderwiesengraben wurde aufgrund der Lage im FFH-Gebiet „Große Röder zwischen Großenhain und Medingen“ einschließlich Lebensraumtyp eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Dazu wurde eine Überprüfung von Artvorkommen im Abflussgraben Meißner Berg und Röderwiesengraben durchgeführt. Im Ergebnis der FFH-VP wurde festgestellt, dass bei konsequenter Beachtung und Umsetzung der Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Schutz der LRT-Flächen vor bauzeitlicher Inanspruchnahme und Befahrung, Einsatz einer Ökologischen

Baubegleitung) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzweck- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Große Röder zwischen Großenhain und Medingen" zu prognostizieren sind.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

## **2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden. Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Erhalt der Bäume an der Großenhainer Straße
- Freihaltung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens am Abflussgraben Meißener Berg (Sicherung als Grünfläche)
- Anpflanzung von Bäumen auf den Wohngrundstücken und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des Baugebietes
- Begrenzung der Bebauungsdichte
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zur Gewährleistung einer landschaftsraumgerechten Maßstäblichkeit
- Festsetzungen zur äußeren Gebäudegestaltung, um eine harmonische Einfügung ins umgebende Landschaftsbild zu gewährleisten
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (Ausbildung Bauschalldämmmaß, Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume)

## **2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Als Ausgleich für die Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen wird innerhalb des Bebauungspangeltungsbereiches entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Baugebietsgrenze die Anlage einer frei wachsenden Hecke mit Saumstreifen festgesetzt (M1). Dadurch wird das Baugebiet wirkungsvoll eingegrünt sowie Gehölzlebensräume geschaffen.

## **2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher obliegt es der Kommune, vorrangig bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der Festsetzungen zu Grünordnung und umweltrelevanten Hinweisen zu kontrollieren.

Ergänzend sind die Fachbehörden des Landratsamtes bei der Umsetzung des Vorhabens zu beteiligen:

- Untere Wasserbehörde (wasserrechtliche Genehmigungen)
- Untere Naturschutzbehörde (Anzeige Umsetzung Maßnahmen "Anlage einer frei wachsenden Hecke" und "Entwicklung Gewässerrandstreifen")

# **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

## **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB**

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

### 3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Inhalt der Stellungnahmen	Begründung der Nichtberücksichtigung
Ablehnung der Zufahrt an der Großenhainer Straße.	An der Einordnung der Plangebietszufahrt an der Großenhainer Straße (S 91) wird festgehalten. Die Plangebietszufahrt über die Straße Am Rödergraben wurde im Planverfahren geprüft. Diese würde aber die naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme "Streuobstwiese" (für BAB A13) auf den Flurstücken 855/24 und 855/26 zerschneiden und wird daher seitens des LASuV und durch den BUND abgelehnt.

### 3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg" mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 22.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung vom 13.05.2019 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

### 3.5 Fehlerheilverfahren

Aufgrund der Feststellung eines beachtlichen Bewertungsfehlers bei der Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes (Sachverhalt Gewässerrandstreifen) wurde durch die Stadt Radeburg die Stellungnahme des Landratsamtes erneut geprüft. Im Ergebnis wurde der Forderung der unteren Wasserbehörde des LRA zur Festsetzung eines 10 m Gewässerrandstreifens entsprochen.

In der neuen Planfassung wurde entsprechend der bisher mit 5 m Breite festgesetzte Gewässerrandstreifen (Grünfläche mit Maßnahmenfläche) auf 10 m Breite geändert.

Eine erneute Beteiligung zu dieser Planänderung war gemäß Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nicht erforderlich, da davon nur der Flächeneigentümer betroffen ist (Verlust Wohnbaufläche). Dies ist die Stadt Radeberg selbst, die gleichzeitig Planaufsteller ist.

## 4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Grundlage des B-Plans bildet der Aufstellungsbeschluss der Stadt Radeburg vom 21.09.2017.

Alternativen in der Standortwahl für ein neues Wohngebiet wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft. Im Ergebnis wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das vorliegende Plangebiet als geplante Wohnbaufläche "Erweiterung Meißner Berg" ausgewiesen.

Da sich das Plangebiet in städtischem Eigentum befindet, verfügt die Stadt über Flächenzugriff und Steuerungsmöglichkeiten. Der Standort kann somit zeitnah für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Ähnlich geeignete Standorte stehen in der Stadt Radeburg nicht zur Verfügung.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Standort optimal ausgenutzt und die Flächenversiegelung dennoch gering gehalten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am Standort unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung der Fläche und durch Restriktionen des Gewässerschutzes nicht gegeben.