



Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet Rappenberg, 2. BA“ der Stadt Grimma

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Grimma südwestlich des Brauereiwegs. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,3 Hektar. Die Fläche war früher zum Großteil Standort für eine Kleingartenanlage. So sind insbesondere in der Mitte des Plangebiets noch immer die ehemaligen Kleingärten zu erkennen. Teilweise ist auch die Bebauung noch vorhanden. Allerdings sind die Gärten aufgrund der bereits mehrere Jahre zurückliegenden Nutzung verwildert. Nördlich und südlich der ehemaligen Kleingärten sind Flächen für Grünland und Ruderalflächen vorhanden. Diese sind teilweise, wie auch die ehemaligen Kleingärten, mit Baum- und Gehölzstrukturen durchsetzt.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem in der Stadt Grimma tatsächlich vorhandenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern. Laut Statistischem Landesamt hat sich die Einwohnerzahl in Grimma nach den Bevölkerungsrückgängen der letzten Jahrzehnte mittlerweile stabilisiert. Um diese positive Entwicklung weiterhin zu unterstützen, möchte die Stadt Grimma der vorhandenen Nachfrage nachkommen und schrittweise zusätzliche Wohnbaustandorte zur Verfügung stellen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines neuen aufgelockerten Wohngebiets, welches den Übergang zwischen dem Siedlungskörper im Norden und Osten und den Offenlandflächen im Westen markiert. Dabei sollen nicht ausschließlich Grundstücke für Einfamilienhäuser geschaffen werden, auch ortsbildgerechte Mehrfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte sind vorgesehen. Zudem soll in der Mitte des neuen Wohngebiets ein Grünzug entstehen, welcher als Fläche für Erholungszecke mit einem Spielplatz ausgestaltet wird. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

3. Planalternativen

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Grimma wird derzeit fortgeschrieben, worauf jedoch nicht auf das Plangebiet Bezug genommen wird. Zur Siedlungsentwicklung der Kernstadt Grimma wird jedoch festgestellt, dass aufgrund zunehmender Nachfrage und des Mangels an baureifen Grundstücken die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich wird. Der Wohnraum- und Entwicklungsbedarf soll innerhalb der Kernstadt Grimma gedeckt werden. Da die Planung die Ausweisung neuer Wohngrundstücke in Angrenzung zur Kernstadt Grimma vorsieht, wird dem im INSEK definierten Ziel der Stärkung des Kernstadtbereiches entsprochen. Der 2. Bauabschnitt des

Wohngebietes Rappenberg grenzt direkt an den bereits realisierten 1. Bauabschnitt an, sodass von einer weiteren städtebaulichen Entwicklung entsprechend der Kernstadtkontur auszugehen ist und einer Zersiedlung entgegengewirkt wird.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die von ehemaligen Kleingärten, Ruderalfluren und Sukzession charakterisierte Fläche bestehen bleiben und sich allmählich flächige Gehölzbestände ausbilden, sodass die Biotopvielfalt und die heterogenen Biotop- und Habitatstrukturen mit einem Wechsel von Offenland und Gehölzbestand abnehmen würde. Dabei würden sich auch Dominanzarten, wie der Essigbaum oder Spitzahorn, weiter ausbreiten. Die Kleingartenhäuser würden weiter verfallen und es entstünde insgesamt ein ungepflegter Eindruck am Ortsrand von Grimma. Es würden sich damit Veränderungen einstellen, die weder wesentliche verbessernde noch verschlechternde Auswirkungen (Versiegelung von Boden, Entfall von Teilen der Gehölze sowie des Grünlands/Ruderalfluren) auf die Umweltschutzgüter im Plangebiet ergeben. Der Status quo mit den für das Plangebiet beschriebenen Vorbelastungen auf die Schutzgüter bliebe erhalten. Den Absichten der Stadt Grimma zur Entwicklung dieses Wohngebietes für Wohnbebauung sowie einer Kindertagesstätte könnten damit nicht weiter Rechnung getragen werden.

4. Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat am 24.09.2020 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 21.11.2020. Der Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Vorentwurf erfolgte durch den Stadtrat am 25.03.2021.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte im Amtsblatt am 17.04.2021. Die Unterlagen lagen vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 in der Stadtverwaltung Grimma zur Einsichtnahme aus. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 16.09.2021 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt.

Der Beschluss zur förmlichen Beteiligung wurde durch den Stadtrat am 16.09.2021 gefasst. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.10.2021 erfolgte die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte parallel mit einer Fristsetzung bis zum 10.11.2021. Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am 24.02.2022 als Satzung beschlossen. Anschließend wurde der Bebauungsplan zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde eingereicht. Die Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte mit Auflagen mit AZ. PG 06/22 und Datum vom 17.08.2022. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 per Beitrittsbeschluss den Auflagen zugestimmt. Die Bekanntmachung der Genehmigung und des Beitrittsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 15.10.2022. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung:

Auf dem Flurstück 1826 ist durch Sukzession eine Waldfläche nach Landeswaldgesetz des Freistaates Sachsen entstanden. Für die mit der Planung vorbereitete Nutzungsänderung der Waldflächen in eine Waldumwandlung erforderlich. Zusätzlich werden Hinweise zum Bodenschutz, zum vorsorgenden Radonschutz, zur Nutzung der Geothermie und dem Immissionsschutz aufgenommen.

Förmliche Beteiligung:

In der Begründung wurden Hinweise zum Denkmalschutz, zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, zur Erschließung und zum Bodenschutz im Rahmen der Bauausführung ergänzt. Im Umweltbericht wurden ergänzende Informationen zu den externen Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Grimma und zu den Belangen nach den Buchstaben e) bis h) aus dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie zur Nr. 2e aus der Anlage 1 zum BauGB.

Belange aus der Genehmigung:

Mit einem Beiplan zur Satzungsurkunde wurden zusätzliche Regelungen für den Rückhalt von Niederschlagswasser und zur Starkregenvorsorge ergänzt.

Folgende Belange wurden nicht berücksichtigt:

Eine vorgeschlagene zweite Erschließungsstraße in das Baugebiet wird nicht hergestellt, da die eine geplante Straße ausreichend ist und nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen durch den zusätzlich auftretenden Verkehr zu rechnen ist.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Rappenberg, 2. BA“ der Stadt Grimma wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Für die Artgruppen Fledermäuse, Avifauna und Zauneidechsen wurden Kartierungen nach Methodenstandards durchgeführt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Die Einwendungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die im Umweltbericht ermittelten Belange wurden im Rahmen der durchgeführten Abwägung behandelt und entsprechend berücksichtigt. Details können den abschließenden Beschlüssen der Gemeindevertretung mit den zugrundeliegenden Abwägungsprotokollen entnommen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen und der Abwägung stellt sich das für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Das **Schutzgut Mensch** wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Umsetzung des Bebauungsplans dient dem Wohnen. Geringfügige Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind auf einen kurzen Zeitraum begrenzt. Durch die Nutzung des Plangebietes entsprechend der Ausweisungen kommt es zur geringfügigen Erhöhung der Schallimmissionen vornehmlich durch den Verkehrslärm infolge des Anwohnerverkehrs sowie im Bereich der Kindertagesstätte (wochentags, morgens und mittags).
- Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe werden im gesetzlichen Rahmen vollumfänglich ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.
- Das **Schutzgut Boden** wird durch die baulichen Anlagen in den versiegelten Bereichen erheblich beeinträchtigt. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden diese Beeinträchtigungen ausgeglichen.
- Das **Schutzgut Wasser** wird durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Mit einer Verschlechterung des chemischen Zustands des Grundwassers ist nicht zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort gesammelt, versickert, verdunstet bzw. teilweise der Brauchwassernutzung zugeführt. Wesentliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.
- Für das **Schutzgut Klima und Luft** sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Wirkfaktoren mit erheblichem Wirkpotential auf das Schutzgut sind nicht vorhanden. Durch den Wegfall einer großen Grünlandfläche im Nordwesten des Plangebietes ist mit einer unerheblichen Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes zu rechnen.
- Das **Schutzgut Landschaft** erfährt mit der Errichtung eines Wohngebietes innerhalb der Ortslage Grimma keine erhebliche Beeinträchtigung. Es ist eine Eingrünung durch Heckenpflanzungen an den Plangebietsgrenzen vorgesehen, sodass eine Abrundung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden kann.
- Für das **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter** ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich befindet. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegt zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, welche Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Für die **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** sind bei Umsetzung der vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

7. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung sind unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Da die Flächen bereits anthropogen geprägt sind kann davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte vergleichbarer Größe mit einer geringeren Eingriffssensibilität nicht vorhanden sind. Die Entwicklung des Wohngebiets erfolgt zusammen mit weiteren Planungen, z.B. der Entwicklung einer Kindertagesstätte, so dass auch eine sinnvolle Bündelung der Erschließung erfolgt. Die vorhandenen Grünstrukturen werden in erheblichem Umfang erhalten.

8. Weitergehende Informationen und Unterlagen

Weitere, vertiefende Informationen können den Unterlagen zur Satzungsfassung entnommen werden. Diese bestehen aus der Planurkunde mit Begründung und dem Umweltbericht sowie dazugehörigen Anlagen.