

Gemeinde Nünchritz

Landkreis Meißen

BP „Hauptstraße Leckwitz“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Anlass und Ziele der Planung, Verfahren

Der Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ überplant mehrheitlich das im Privatbesitz befindliche Flurstück Nr. 55/4 Gemarkung Leckwitz. Im seit September 2012 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz – Glaubitz wurde eine bauliche Nutzung des vorgenannten Flurstücks als Grünland festgesetzt, der Grundstückseigentümer nutzte es jedoch schon des Längeren als Lager und Abstellplatz.

Die Gemeinde Nünchritz beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes diese Nutzung baurechtlich zu legitimieren und gleichzeitig dem Eigentümer mit dem Einräumen eines Baurechtes eine ausgeweitete gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Der Gemeinderat der Gemeinde Nünchritz beschloss diesbezüglich auf seiner Sitzung am 20.04.2015, den Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ aufzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße Leckwitz“ in der Zeit vom

03.05.2018 bis 04.06.2018 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel hierzu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden frühzeitig am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die in diesem ersten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen mit verschiedenen Einwendungen, Bedenken, Anregungen und Hinweisen wurden die in öffentlicher Sitzung am 16.09.2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Nünchritz behandelt und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 04.11.2019 bis 05.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erneut um Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die diesbezüglich vorgebrachten Einwendungen, Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden durch den Gemeinderat der Gemeinde Nünchritz in seiner Sitzung am 25.05.2020 behandelt und abgewogen.

Nach Vollzug des vorgeschriebenen bauleitplanerischen Verfahrens wurde am 25.05.2020 ebenfalls der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nünchritz wurde zwischenzeitlich seiner 1. Änderung zugeführt, in dieser ist das betroffene Flurstück Nr. 55/4 nunmehr Bestandteil des angrenzenden Mischgebietes.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB wurde für den Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ ein Umweltbericht erstellt, welcher einen selbständigen Teil der Begründung bildet. In diesem Bericht wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft / Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Es wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ verwiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Innerhalb der durchgeführten frühzeitigen Information der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung gingen keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen aus der Öffentlichkeit ein, die im Abwägungsprozess durch die Gemeinde Nünchritz berücksichtigt werden mussten.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend behandelt und abgewogen. Positiv abgewogene Sachverhalte wurden in die Planung eingearbeitet, diese wurde somit sukzessive ergänzt und konkretisiert. Die Ergebnisse der Abwägung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden den jeweiligen Einsendern mitgeteilt.

Im Verfahrensverlauf gingen die nachfolgenden maßgebende Stellungnahmen ein, die den folgenden Themenbereichen zuzuordnen sind:

Waldabstand

- Landratsamt Meißen, untere Forstbehörde, Schreiben vom 05.06.2018 und 04.12.2019

Die untere Forstbehörde wies im Schreiben vom 05.06.2018 auf die genehmigte Neuaufforstung auf dem östlich an das Plangebiet angrenzende Nachbargrundstück Flur-Nr. 55/13 hin. Es wurden Forderungen zur Gliederung des Baufensters im Plangebiet erhoben, damit der Mindestabstand zwischen Wald und Gebäuden mit Feuerstätten von 30,0 m lt. Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) eingehalten wird. Dieser Abstand diene ebenso dem Schutz von Leib und Leben sowie von Gebäuden wie auch umgekehrt dem Schutz des Waldes vor Gefahren und Beeinträchtigungen.

Im Entwurf wurden die überbaubaren Flächen im B-Plan „Hauptstraße Leckwitz“ daraufhin so gestaltet, dass ein Sicherheitsabstand von 25,0 m zwischen den östlich angrenzenden Waldflächen und dem Teil der zukünftigen Bebauung besteht, in dem Feuerstätten zulässig sind. Weiterhin wurde zwischen der Gemeinde Nünchritz und der Wacker Chemie AG als Eigentümer des betreffenden Grundstücks eine privatrechtliche Vereinbarung über Maßnahmen zum Waldumbau der betreffenden Ausgleichsfläche geschlossen. Da aufgrund der örtlichen Randbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Topografie, Kleinklima etc.) nachweislich nur maximale Baumhöhen zwischen 20 m und 25 m im Umfeld des Planungsgebietes erreicht werden, ist die Reduzierung des Mindestabstands von 30 m (gemäß SächsWaldG) auf 25 m im vorliegenden Fall gerechtfertigt. Mit den vereinbarten Maßnahmen wird ein ausreichender Sicherheitsabstand zum Schutz der Bebauung wie auch umgekehrt des entstehenden Waldes auf dem benachbarten Flurstück Nr. 55/13 erzielt.

Die untere Forstbehörde akzeptierte in ihrem Schreiben vom 04.12.2019 die vorgeschlagene Lösung, erhob jedoch Forderungen nach einer Festsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan. Dem konnte nicht stattgegeben werden, da ein Bebauungsplan grundsätzlich nur Festsetzungen in seinem eigenen Geltungsbereich tätigen kann.

Für den Umbau der Neuaufforstung wurde eine Frist vereinbart und ebenso festgelegt, dass der Waldmantel vom Eigentümer (und seinen Rechtsnachfolgern) dauerhaft zu

erhalten und zu pflegen ist. In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung aufgenommen, dass mit der Durchführung der Baumaßnahmen erst nach Vollzug der forstlichen Maßnahmen auf dem benachbarten Flurstück zu beginnen ist.

Baugrund

- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 31.05.2018
- Sächsisches Oberbergamt, Schreiben vom 14.11.2019

Das Landesamt für Umwelt und das sächsische Oberbergamt führten in ihren Schreiben aus, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung eine ehemalige anthropogene Abgrabung (Sand- bzw. Kiesgrube o.ä.) befände. Daher könnten im Untergrund aufgefüllte bzw. umgelagerte Böden vorhanden sein.

Von beiden Ämtern wurde empfohlen, vor der Bauausführung den geologischen Schichtenaufbau sowie die hydrogeologischen Verhältnisse erkunden zu lassen. Zudem sollten die Baugruben und sonstige Erdaufschlüsse auf Spuren alten Bergbaus bzw. Auffüllungen und Verfüllungen überprüft werden. Damit könnten spezielle Gründungserfordernisse erkannt und die geplante Gründung an die bestehenden Untergrundverhältnisse angepasst werden.

Die Informationen des Umweltamtes und des Oberbergamtes zur geologischen Situation im Plangebiet wurden in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. Zudem wurden Empfehlungen zu standortspezifischen Baugrunduntersuchungen ergänzt.

Niederschlagswasserabführung

- Landratsamt Meißen, untere Wasserbehörde, Schreiben vom 04.12.2019

Die untere Wasserbehörde wies in ihrem Schreiben darauf hin, dass trotz der im Plangebiet vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers keine Angaben zur Versickerungsfähigkeit der Böden vorlägen, die teilweise anthropogen überformt bzw. auch verdichtet seien. Im Zusammenhang mit den vermuteten Auffüllungen des Restlochs einer alten Sand-Kiesgrube seien die Bodenverhältnisse daher als unklar zu bewerten. Auch zu den vorhandenen Grundwasserverhältnissen lägen keine Angaben vor.

Basierend auf den Hinweisen der unteren Wasserbehörde erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Ausführungen zur vorhandenen Bodensituation in der Begründung und im Umweltbericht. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden die Niederschlagswasserabführung über geeignete Sickeranlagen zu erfolgen hat. Aufgrund der bereits praktizierten Versickerung von Niederschlagswasser auf den Nachbargrundstücken geht die Gemeinde Nünchritz von der Realisierbarkeit der Versickerung entweder breitflächig über die belebte Bodenzone oder über die vorgenannten Anlagen aus.

Brandschutz

- Landratsamt Meißen, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 05.06.2018

Der Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz äußerte in seinem Schreiben Zustimmung zum Bebauungsplan, sofern die Forderungen zur benötigten Löschwassermenge, zu maximalen Entfernungen für Entnahmestellen, maximalen Abständen von Hydranten untereinander und zu benötigten Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr berücksichtigt würden.

Die Forderungen zum Brand- und Katastrophenschutz wurden nachrichtlich in die Begründung zum B-Plan „Hauptstraße Leckwitz“ aufgenommen und werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Natürliche Radioaktivität

- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 31.05.2018 und 02.12.2019

Das Landesamt teilte nach Prüfung der Unterlagen in seinem Schreiben vom 31.05.2018 mit, dass zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vorlägen und damit auch keine rechtlichen Bedenken bestünden. Das Plangebiet befände sich nach vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem keine erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden seien. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung wurde seitens des Landesamtes jedoch empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abzuklären. In seinem Schreiben vom 02.12.2019 wies das Landesamt zudem auf die seit dem 31.12.2018 in Kraft getretenen erweiterten Regelungen zum Radonschutz hin.

Den Empfehlungen des Landesamtes wurde gefolgt. Zur Beachtung der Anforderungen an den Radonschutz wurde in die Begründung zum Bebauungsplan ein Absatz zur natürlichen Radioaktivität entsprechend den Vorgaben des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie eingefügt. Da die Anforderungen an den Radonschutz als erfüllt gelten, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden, kann bei Neuerichtung der geplanten Lagerhalle entsprechend den üblichen Regeln und Normen der Radonschutz gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 29.05.2018 und 05.11.2019

Das Landesamt wies in seinem Schreiben vom 29.05.2018 darauf hin, dass das Plangebiet lediglich über eine vorhandene nicht öffentliche Zufahrt erschlossen würde und aufgrund der geringen Breite dieser Zufahrt z.B. ein Begegnungsverkehr nicht möglich sei. Diesbezüglich seien Angaben zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Verfahren zu ergänzen.

Gegenüber dem Landesamt wurde klargestellt, dass für das Plangebiet eine nicht störende gewerbliche Nutzung als Lagerhalle, Lagerplatz und Büro für den Sanitärhandel des Eigentümers vorgesehen ist. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen beschränkt sich daher auf gelegentliche Anlieferungen und Abholungen von Waren sowie Anfahrten vom Eigentümer und seinen Angestellten. Besucherverkehr ist nicht vorgesehen. Das Hauptgeschäft mit Präsentationsräumen und Besucherstellplätzen des Eigentümers befindet sich südlich des Plangebietes, an der Hauptstraße. Der Erschließungsweg wird aus Sicht der Gemeinde Nünchritz als ausreichend für die beabsichtigte Nutzung angesehen.

In seinem Schreiben vom 05.11.2019 akzeptierte das Landesamt für Verkehr die Ausführungen und erhob keine weiteren Einwände gegen die Planung.

Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es beabsichtigt, eine jetzt schon vorhandene Nutzung des Plangebietes baurechtlich zu legitimieren und eine ausgeweitete gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Das überplante Grundstück ist für die beabsichtigte Nutzung aufgrund der Ortsrandlage, der gesicherten Erschließung und des möglichen Anschlusses an infrastrukturelle Einrichtungen (Leitungsnetze der Versorger) geeignet. Zudem befindet es sich in unmittelbarer Nähe zum gewerblichen Hauptsitz des Eigentümers. Konkrete Standortalternativen für die beabsichtigte Nutzung bestehen im Dorfgebiet Leckwitz nicht. Die Umweltprüfung beschränkte sich daher ausschließlich auf den überplanten Bereich, Alternativen hierzu wurden nicht untersucht.

Nünchritz, 22.3.2022


Andrea Beger
Bürgermeisterin