

BEBAUUNGSPLAN

"WOHNGEBIET HERMANN-MÜLLER-STRASSE"

1. ÄNDERUNG

Satzung

MARKKLEEBERG, DEN 25.11.2015

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1. Vorbemerkung

Die Stadt Markkleeberg hat das Areal an der Hermann-Müller-Straße südlich des Einkaufszentrums "Marktkauf" planungsrechtlich geordnet, um die Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung zu schaffen und hier eine Innenentwicklung vorrangig vor der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zu initiieren. Hierzu wurde 2010 der Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße" als Satzung beschlossen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Erfordernisse für die Planung dargelegt. Bisher ist die innere Erschließung des Gebietes realisiert worden (Zarner Straße). Weiterhin entstehen die ersten Eigenheime.

Grundsätzlich besteht das Ziel der Planung darin, die mit bestehendem Satzungsbeschluss eingeleitete Entwicklung im Gebiet fortzuführen. Dabei sollen weiterhin die noch zur Verfügung stehenden Bauflächen für den individuellen Einfamilienhausbau zugänglich gemacht werden.

Dies betrifft insbesondere folgende Sachverhalte:

- Änderung Nr. 1: Einbeziehung eines Parkierungstreifens als allgemeine Wohnbaufläche
- Änderung Nr. 2: Sicherung einer Entsorgungsanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Änderung Nr. 3: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der realisierten Zarner Straße sowie der aktuellen Flurstücke
- Änderung Nr. 4: Erweiterung der Verkehrsfläche (Flst. 186/6) bis zur östlichen Grenze des Plangebietes
- Änderung Nr. 5: Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Änderung Nr. 6: Festsetzung der maßgeblichen Geländeoberfläche als Bezugshöhe

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht¹ erarbeitet. Er stützt sich vor allem auf die Aussagen des Grünordnungsplanes², der gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG die ökologische Grundlage für den Bebauungsplan darstellt. Dieser bewertete die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft und ist die fachliche Grundlage für die Inhalte des Umweltberichtes.

Das Plangebiet wurde in seinem Bestand erfasst und die Schutzgüter in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet. Im Plangebiet sind keine Funktionen mit besonderer Wertigkeit vorhanden. Dem Bestand wurden die zu erwartenden Auswirkungen durch die Bebauungsplanung "Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung gegenübergestellt und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgezeigt. Diese Maßnahmen sowie weitere Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes werden mit Übernahme in den B-Plan rechtsverbindlich.

Die verbleibenden erheblichen Eingriffe, in diesem Fall die Flächeninanspruchnahme von Biotopen, wurden in Form einer Bilanzierung zusammengefasst und der Umfang von Ausgleichs- bzw.

¹ Umweltbericht seecon Ingenieure GmbH, 25.11.2015

² Grünordnungsplan seecon Ingenieure GmbH, 25.11.2015

Ersatzmaßnahmen ermittelt. Es zeigt sich dabei, dass der erforderliche Kompensationsumfang innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden kann. Seitens der Stadt Markkleeberg wird zur Umsetzung einer externen Maßnahme eine geeignete Fläche zur Verfügung gestellt. Die Kompensationsmaßnahme wurde als Zuordnungsfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen und erhält damit Rechtsverbindlichkeit.

Mit Umsetzung aller im Grünordnungsplan geplanten und im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen bleiben durch das Vorhaben Bebauungsplan "Herrmann-Müller-Straße", 1. Änderung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neu gestaltet. Die Beeinträchtigungen sind somit ausgeglichen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (vom 10.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015) wurden drei Anregungen abgegeben, die der Stadtrat in seiner Sitzung am 25. November 2015 abgewogen hat.

Die Anregung Nr. 1 wurde nicht berücksichtigt, da sie augenscheinlich davon ausgeht, dass es derzeit auf dem Gelände keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und Ausgleichsmaßnahmen eingefordert werden, die bereits geleistet sind.

Die Anregung Nr. 2 wurde berücksichtigt, da seitens der LMBV mbH ein Geh- und Fahrrecht in der bisher festgesetzten Größenordnung nicht gefordert wird. Unabhängig davon reichte ein bloßer Hinweis auf die erforderliche Zugänglichkeit zu den Grundwassermessstellen nicht aus.

Daher wurde die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts gestrichen und im Gegenzug die bisherigen nachrichtlichen Übernahmen des Entwurfes zur Sicherstellung des Erhalts und der Zugänglichkeit/Begehbarkeit als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anregung Nr. 3 wurde nicht berücksichtigt. Die Einwender verkennen, dass mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche anstatt des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht automatisch höhere Immissionsbelastungen für die Anliegergrundstücke begründet werden. Das bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Plankonzept, den südlichen Abschnitt der Zarnester Straße in ihrem Ost-West-Verlauf flächenmäßig so vorzuhalten, dass die Möglichkeit der Errichtung einer Verbindungsstraße zur Städtelner Straße erhalten bleibt, wird mit der veränderten Festsetzung aufrecht erhalten und stellt keinen neuen Planungsansatz dar.

Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.

4. Berücksichtigung der geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der allein durch die benannten Änderungen vorgenommenen Eingriffe kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das Gelände in näherer Zukunft einer weiteren baulichen Nutzung zugeführt wird, da der Bebauungsplan "Wohngebiet Herrmann-Müller-Straße" weiterhin rechtskräftig sein würde. Bei Durchführung der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Sowohl die Umsetzung der Planungsziele als auch ein geringerer Eingriff in die Umwelt sind durch anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht zu erreichen.