

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a ABSATZ 1 **BAUGB**

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kinder- und Jugenderholungszentrum "Querxenland" in Seifhennersdorf“

Planfassung vom 15.01.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 17.04.2024
Satzungsbeschluss 23.05.2024

1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Absatz 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2 Ziel und Inhalt der Planung

Anlass und Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung weiterer Bauvorhaben des Kinder- und Jugenderholungszentrum KiEZ Querxenland, aus welcher sich folgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Planes ergeben:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden und Osten der SO-Fläche 3 für Errichtung der Mehrzweckhalle
- Änderung der festgesetzten Bauweise für Fläche 3 (abweichende Bauweise statt offener Bauweise aufgrund einer Gebäudelänge > 50 m)
- Errichtung ehemals nicht geplanter privater Wege- und Parkplatzflächen:
 - Errichtung einer Feuerwehrumfahrung sowie Verbreiterung der vorhandenen Fahrwege
 - Errichtung von Parkflächen in SO-Fläche 3
 - Fußweg mit Rampenanlagen in SO-Fläche 3
 - Fußweg in SO-Fläche 4 (alle anderen bisherigen Festsetzungen für Fläche 4 bleiben unberührt)
 - Errichtung öffentlicher Parkflächen einschließlich Zufahrten in Teilfläche 2

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kinder- und Jugenderholungszentrum "Querxenland" in Seifhennersdorf"

- dadurch Entfall der Ausweisung SO-Fläche 2 und damit Entfall der Baugrenzen dieser Teilfläche,
- Verringerung der als Parkplätze genutzten Fläche gegenüber dem Baufeld der SO-Fläche 2; nicht durch Parkplätze genutzte Flächen werden als private Grün-flächen ausgewiesen
 - Neuplanung des Standortes für Energieversorgung (Trafogebäude)
 - Rückbau eines Garagenkomplexes und Neuplanung an anderer Stelle in SO-Fläche 3
- Errichtung des öffentlichen Parkplatzes im Süden des Plangebietes (Erweiterung Geltungsbereich)
- Teilweiser Entfall von festgesetzten Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (dadurch Erfordernis Festsetzung neuer Standorte für Kompensationsmaßnahmen anhand einer neuen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

3 Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.11.2023 bis 30.11.2023 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2024 bis 09.04.2024.

Die vom Stadtrat Seifhennersdorf am 23.05.2024 (BV 034/2024/H/S) beschlossene 1. Änderung "Kinder- und Jugenderholungszentrum „Querxenland“ in der Planfassung vom 15.01.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 17.04.2024 ist durch Ablauf der Genehmigungsfrist am 03.09.2024 gemäß § 6 Abs.4 Satz 4 BauGB fiktiv genehmigt. Mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB tritt der B-Plan 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kinder- und Jugenderholungszentrum "Querxenland" in Seifhennersdorf" in Kraft. Die Genehmigungsfiktion steht rechtlich der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs.2 BauGB gleich.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Grundlage für den Umweltbericht waren bewährte Prüfverfahren (Erfassung und Bewertung naturräumlicher Strukturen sowie der Biotop- und Nutzungstypen etc.), die nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt wurden.

Des Weiteren wurden zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sowie Erstellung des Umweltberichtes wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden ausgewertet und Hinweise berücksichtigt.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

Im Umweltbericht erfolgte zunächst eine (nach Schutzgütern differenzierte) Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete. Außerdem wurden naturschutzfachliche Zielvorstellungen bei Nichtdurchführung der Planung formuliert.

Des Weiteren wurde erfolgte Darstellung der Auswirkungen und deren Bewertung und darauf aufbauend eine Prognose bei Durchführung des Vorhabens getrennt nach den einzelnen Schutzgütern unter Berücksichtigung potenzieller Wechselwirkungen erstellt.

Zur Bewertung des Eingriffs und der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Alle durch die Änderungsplanung weggefallenen Pflanzgebote konnten an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt werden. Auch die Kompensation hinzugekommener Werteverluste durch Versiegelung von Flächen konnten im Plangebiet kompensiert werden.

Insgesamt wurden folgende umweltbezogene Informationen erhoben und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt:

Zusammenfassende Erklärung

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kinder- und Jugenderholungszentrum "Querxenland" in Seifhennersdorf"

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Kinder- und Jugenderholungszentrum ist nicht mit einem hohem Arteninventar zu rechnen. Im Plangebiet befinden oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine geschützten Biotope und keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete sowie keine Fledermausquartiere.
- Die Eingriffsflächen ergeben sich aufgrund der Änderungen der Flächennutzung gegenüber den Ausweisungen des bestehenden rechtskräftigen B-Planes.
- Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden. Es wurden Pflanzgebote und Pflanzbindungen vor allem zu wertvollen Gehölzbeständen festgesetzt.
- Die östlich des Plangebietes liegenden Waldflächen sind aufgrund der Notwendigkeit der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von der Planung betroffen. Es wird ein gestufter Waldrand hergestellt werden. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG getroffen.
- Insgesamt wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen.

Schutzgut Boden und Fläche

- Aufgrund der langjährigen bestehenden Nutzung des Plangebietes sind die Böden im Plangebiet anthropogen überprägt.
- Wegflächen und Parkplätze werden vorzugsweise unversiegelt oder in wasserdurchlässiger Teilversiegelung gestaltet.

Schutzgut Wasser

- Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer, keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie keine Trinkwasserschutzgebiete.
- Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden. Es ist keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands der Gewässer zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

- Die Zunahme von Lärm- und Abgasimmissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr wird aufgrund der Änderungsplanung gegenüber dem vorhandenen Zustand als gering eingeschätzt.
- Des Weiteren wirken sich die Anpflanzung von Gehölzen durch Filterwirkung und Temperatenausgleich positiv auf das Schutzgut Luft und Klima aus.

Zusammenfassende Erklärung

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kinder- und Jugenderholungszentrum "Querxenland" in Seiffhennersdorf"

Schutzgut Landschaftsbild

- Aufgrund der Lage des Plangebietes für die Änderung im bereits genutzten Gebiet des „Kin-der- und Jugenderholungszentrum „Querxenland“ mit vorhandenem Gebäudebestand nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.

Schutzgut Mensch

- Zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Aus schallimmissionsrechtlicher Sicht sind keine negativen Auswirkung im Plangebiet und auf nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung zu erwarten.
- Die vorgesehene Planung der Mehrzweckhalle ergänzt die Möglichkeiten der sportlichen Be-tätigung der Gäste, was sich positiv auf die Gesundheit auswirkt. Auch die barrierefreie Wegeplanung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus, da dadurch auch Menschen mit Behinderungen Zugang haben werden.
- Radonschutz: Lage außerhalb der ausgewiesenen Radonvorsorgegebiete Sachsens, Allgemeine Hinweise zum Radonschutz wurden gegeben

Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter

- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
- Keine Lage im archäologischen Relevanzbereich

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es erfolgte eine umfangreiche Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, die gegebenen Hinweise wurden in der Erarbeitung des Entwurfs beachtet und alle Belange in die Abwägung eingestellt. In der Abwägungstabelle wurden alle Inhalte der Stellungnahmen aufgeführt und Ihre Behandlung im Verfahren dargestellt.

5.1 Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden 44 Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende (Umwelt-)Belange wurden geäußert und behandelt:

Inhalt	Behandlung
<u>Raumordnung:</u> – Für die vorgesehene Änderung des o. g. Bebauungsplanes sind grundsätzlich keine Konflikte mit Erfordernissen der Raumordnung erkennbar.	– Kenntnisnahme
<u>Verfahren:</u> – Darlegung der dringenden Gründe erforderlich, da B-Plan als vorzeitiger B-Plan aufgestellt wird. Plan bedarf Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde	– Die dringenden Gründe der Planung wurden dargelegt. Der Plan wurde durch das LRA genehmigt.
<u>Forstliche Belange:</u> – Im Osten des Plangebietes Herstellung eines Waldabstandsbereiches zum Bauferster von mind. 25 m	– Es wurde die Waldrandgestaltung in einer Tiefe von 25 m verbindlich in den textlichen Festsetzungen und Planzeichnung festgesetzt.
<u>Belange Naturschutz</u>	

<ul style="list-style-type: none"> – Es wurden keine Bedenken geäußert – Hinweis zu Eschentriebsterben 	<ul style="list-style-type: none"> – Kenntnisnahme. Der Eingriff wird vollständig durch festgesetzte Pflanzgebote und -bindungen kompensiert. – Eschen wurden aus der Pflanzliste entfernt
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Durch die geplanten Vorhaben kann ein Überschreiten der schall-technischen Orientierungswerte an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Konfliktbewältigung sind insbesondere für das B-Plangebiet „Bungalow-Siedlung“ die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 für Wochenendhausgebiete von 50/35 dB(A) Tag/Nacht nachzuweisen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Es wurde ein aktuelles schalltechnisches Gutachten erstellt und als Anlage den Planunterlagen beigefügt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Emissionen der Schallquellen des Objektes bei Einhaltung des beschriebenen Betriebes an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen keine Immissionen, die schädliche Umweltwirkungen erwarten lassen, auftreten. In den textlichen Festsetzungen wurde der Bezug zur erstellten Schallimmissionsprognose hergestellt und das Erfordernis des Einhaltens des in der Prognose angenommenen Betriebsregimes sowie die Einhaltung der Schalleistungspegel und die angegebenen Mindest-Schalldämmmaße R_w in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
<p><u>Erschließung Niederschlagswasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Unterlagen zum Niederschlagswasserrückgang sowie Flächenausweisungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung sind in geeigneter Form den Planunterlagen beizufügen 	<ul style="list-style-type: none"> – Es wurde ein mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet und als Anlage zum Umweltbericht den Planunterlagen beigefügt. Die Untere Wasserbehörde stimmte in der Stellungnahme zum Entwurf der Planung zu.
<p><u>Erschließung Abwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine hygienisch unbedenkliche Abwasserbeseitigung ist zu gewährleisten. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschließung mit hygienisch unbedenklicher Abwasser- und Abfallbeseitigung ist gesichert.
<p><u>Erschließung Löschwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Zufahrt und Aufstellfläche am Löschwasserteich muss gegeben sein 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde geprüft und ist über den Gondelteich and der Viebigstraße gegeben. Die Zufahrt und Aufstellmöglichkeit der Fahrzeuge sind gegeben.
<p><u>Verkehrliche Erschließung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Verkehrsflächen sind in einem straßenrechtlichen Verfahren nach § 6 SächsStrG zu widmen. Die Festsetzung im B-Plan ersetzt dieses Verfahren nicht. 	<ul style="list-style-type: none"> – Beachtung. Der Hinweis wurde in die Planung, welche die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen aufgenommen. Das Widmungsverfahren wird separat durchgeführt.
<p><u>Abfall, Altlasten und Bodenschutz</u></p>	

– Es wurden keine Einwände geäußert	– Kenntnisnahme
<u>Lage im Kampfgebiet</u> – Es wurde auf die Lage im ehemaligen Kampfgebiet verwiesen und Hinweise zum Auffinden von Kampfmitteln und Munition gegeben.	– Die Hinweise wurden in die Begründung zur Beachtung bei der Bauausführung aufgenommen.
<u>Barrierefreiheit:</u> – Hinweise und Anforderungen des barrierefreien Bauens sind zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen.	– Die Planung enthält ein Barrierefrei-Konzept für die Wege/Stellplätze und für die geplante Mehrzweckhalle
<u>Denkmalschutz:</u> – Es wurde auf ein Denkmal in der Umgebung des Plangebietes verwiesen (Silberteichbaude)	– Das Denkmal steht nicht im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit der Planung und bleibt unverändert.

6 Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Für die Änderungsplanung kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Sie betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes. Die Lage des Baugebietes für die Mehrzweckhalle wurde entsprechend der vorherigen Planung gewählt. Die Lage der Wege- und Stellflächen orientiert sich ebenfalls an der bisherigen Planung. Aus diesen Gründen können zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden geringgehalten werden und die Kompensation im Plangebiet erfolgen.

Seifhennersdorf, den 20.09.2024


Mandy Gubsch
Bürgermeisterin