

## Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	3
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	4

## **1. Ziel der Planaufstellung**

Auf dem Grundstück Pflingstbusch 2 und den hinterliegenden Flurstücken betreibt die Firma Redlich einen Betrieb für Haus- und Freizeittechnik mit den Bereichen Heizung - Klima - Sanitär sowie Schwimmbad-, Teich- und Saunafachhandel. Insgesamt sind in der Firma ca. 20 Arbeitskräfte beschäftigt. Das am Standort des Einfamilienhauses der Familie Redlich, Pflingstbusch 2 betriebene Unternehmen hat in den letzten Jahren eine erfolgreiche Entwicklung genommen und sich stetig vergrößert. So werden die ursprünglich privaten Gartenbereiche auf den Flurstücken 617 und 166 inzwischen vollständig betrieblich genutzt. Die eingerichteten Ausstellungsflächen und Musteranlagen haben die ursprünglich privaten Gartenbereiche vollständig verdrängt. Die Familie Redlich (Vorhabenträger) plant daher die Errichtung eines Einfamilienhauses für eigene Wohnzwecke auf einem im Südwesten des Betriebes liegenden Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 592, 593 teilweise und 708 der Flur 3 Gemarkung Wieglitz. Im Rahmen der Errichtung des Wohnhauses ist weiterhin eine teilweise Ausdehnung der Musteranlagen auf die vorgenannten Grundstücke vorgesehen. So sollen eine Teichanlage und eine Schwimmanlage als betriebliche Musterfläche im Zusammenhang mit dem Wohnhausbau entstehen. Das bestehende Wohngebäude soll durch Familienmitglieder weiter genutzt werden.

Das geplante Vorhaben entsteht aus der Eigenentwicklung der Gemeinde Wieglitz und hat eine dauerhafte Bindung des vorhandenen Unternehmens in der Gemeinde zum Ziel. Es entspricht somit dem Anliegen der Gemeinde ortsansässige Bürger an Wieglitz zu binden und für den eigenen Bedarf in Wieglitz Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Der bauliche Zusammenhang der Ortslage Wieglitz endet derzeit nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches, das Plangebiet ist als Außenbereich (§35 BauGB) einzustufen. Das Vorhaben gehört nicht zu den im Außenbereich privilegierten Nutzungen. Zur Herstellung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit ist somit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Planes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf der Gemeinde Wieglitz zu zurechnen.

## **2. Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 28.07.2008 bis einschließlich 29.08.2008 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

## **3. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt vorgebracht.

Das Landesamt für Umweltschutz teilt mit, dass für das Plangebiet eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 (2) Nrn. 1 und 2 BBodSchG auf einer fünfstufigen Skala sowie einer Recherche nach Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, erfolgte. Danach weisen die Böden ein überwiegend sehr hohes bis hohes Konfliktpotenzial auf, beruhend auf dem sehr hohen bis hohen Wasserhaushaltspotenzial der anstehenden Böden. Das Lebensraumpotenzial wurde überwiegend hoch und das Biotische Ertragspotenzial sehr gering bewertet. Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind im Plangebiet nicht bekannt. Diese Hinweise zur Bewertung der Böden wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Das Landesamt für Umweltschutz führt weiter aus: Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sollen über den funktionsbezogenen

Ansatz formuliert werden. Gleichzeitig sollte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Ausgleich für das Schutzgut Boden über die Benennung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen verbessert werden.

Das Bodenfunktionsbewertungsverfahren stellt auf die Bewertungskriterien: Biotisches Ertragspotenzial (Natürliche Ertragsfähigkeit), Lebensraumpotenzial (Naturnähe), Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab und führt zu einer Einschätzung des Gesamtkonfliktpotenzials für/das jeweilige Gebiet. Dieses Verfahren sowie allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung des Bodenschutzes in der räumlichen und der Bauleitplanung sind im Internet unter [www.lau-st.de](http://www.lau-st.de) in Fachbereich 2 unter "Bodenschutz/ Altlasten" bei "Quellenangaben, Fachartikel" einseh- und herunterladbar.

Hierzu hat die Gemeinde Wieglitz wie folgt Stellung bezogen:

Die Bewertung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage des Bewertungsmodells vom 16.11.2004 (MBL LSA Nr. 53/2004, Seite 685 ff.). Eine zusätzliche Bewertung nach dem Bodenfunktionsverfahren wäre nur gerechtfertigt bei einer besonderen Bedeutung der Böden im Plangebiet, die über das normale Bewertungsverfahren nicht abgedeckt wäre. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Auch aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffes ist für das vorliegende Verfahren das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ein geeignetes und hinreichend genaues Verfahren.

Die weiteren Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden enthielten lediglich Hinweise.

#### **4. Belange von Natur und Umwelt**

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen auf einem Vorhabengebiet von insgesamt 4.504 m<sup>2</sup>.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 900 m<sup>2</sup>, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagsabfluss durch Versiegelung wird durch die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird durch Schaffung von Ersatzlebensräumen und hochwertigen Biotopstrukturen im Süden und Osten des Plangebietes ausgeglichen.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass keine erheblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bleibt im Bereich der Bebauung gering. Durch die Neuanlage von Gehölzhecken im Süden und Osten des Plangebietes wird der Eingriff ausgeglichen.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zurück bleibt.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung der zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt werden:

- festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- zur Vermeidung/Minimierung eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses und zur Vermeidung einer Verringerung der Versickerung soll gemäß der gesetzlichen Regelungen das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2, die nur eine geringe Versiegelung ermöglicht
- Ausgleichsmaßnahmen:
  - Anpflanzung einer standortgerechten Laubgehölzhecke aus Gehölzen überwiegend heimischer Arten an der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes, die Hecke hat auch Bedeutung für den Bodenschutz, da hierdurch die Winderosion vermindert wird

## 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses für den Vorhabenträger soll in enger Verbindung zum bestehenden Betriebsstandort stehen, um die Teichanlagen und die Schwimmanlage des Vorhabens als Musterobjekte für betriebliche Zwecke nutzen zu können. Das Plangebiet soll daher als Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes konzipiert werden. Hierfür kommen nur die Flächen des Plangebietes in Frage, da die Flächen unmittelbar südlich des Pflingstbusches 2 als Privatgarten genutzt werden und ein Erwerb der Flächen nicht möglich ist. Gleiches trifft auf die unmittelbar westlich angrenzenden Gartenflächen zu. Hierbei handelt es sich um den Hausgarten des Grundstückes Dorfstraße 24 auf dem Flurstück 167. Für die Erweiterung kommen damit ausschließlich die Flächen des Plangebietes in Frage. Durch eine separate Zufahrt von der Dorfstraße wird eine weitere Belastung der Straße Pflingstbusch durch den Zufahrtsverkehr vermieden.

## 6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Dorfstraße / Pflingstbusch in der Gemeinde Wieglitz dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für ein Einfamilienhaus und eine weitere betriebliche Entwicklung geschaffen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beachtet und ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Wieglitz, August 2009

Benkhardt  
Bürgermeister

