

## Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Waldsee Groß Düben – Wochenendhausgebiet Ostufer“ in Groß Düben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, Planfassung vom 27.09.2019

der Gemeinderat Groß Düben hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 den Entwurf- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Waldsee Groß Düben – Wochenendhausgebiet Ostufer“ in Groß Düben gefasst. Planungsziel ist die rechtliche Sicherung der vorhandenen Wochenendhäuser und der Villa, die eine Modernisierung der Gebäude nach dem Stand der Technik ermöglicht.

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt, da für das Gebiet kein wirksamer Flächennutzungsplan besteht. Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Beide Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die dringenden Gründe ergeben sich aus der Notwendigkeit der rechtlichen Sicherung der bestehenden Bungalowsiedlung. Da die Aufstellung des B-Planes durch den Gemeinderat beschlossen wurde wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Im Bereich der beiden B-Plangebiete West- und Ostufer sind keine alternativen Planungen von der Gemeinde geplant. Darüber hinaus stellen die vorhandenen Wochenendhaussiedlungen eine für damalige Zeit typische städtebauliche Entwicklung eines Naherholungsgebietes dar, die als Zeitzeuge erhalten bleiben soll. Um die Weiterentwicklung der beiden Gebiete städtebaulich ordnen zu können werden die zulässigen Grundflächen der Bungalows und der Terrassen, die zulässigen Dachformen sowie die maximalen Firsthöhen verbindlich festgesetzt.

Das B-Plangebiet befindet sich in Groß Düben, ist ca. 0,8 ha groß und erstreckt sich entlang der westlichen Grenze des Waldsees. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15 sowie Teile der Flurstücke 33/1, 33/2, 33/17 und 32 der Gemarkung Groß Düben Flur 3.

Es wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es sind umweltbezogene Informationen zu den Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume verfügbar.

Boden und Fläche:

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden
- Minimale Neuversiegelung
- Aussagen zur Geologie liegen vor
- Aussage zur natürlichen Radioaktivität und zum Radonschutz liegen vor
- Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 02.05.2019
- Stellungnahme der LMBV vom 15.04.2019
- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Abfall, Altlasten und Bodenschutz vom 08.05.2019

- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Untere Landwirtschaftsbehörde vom 29.04.2019

#### Wasser:

- Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser
- keine Verschlechterung der Wasserqualität, da keine Eingriffe ins Grundwasser
- kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen
- der Gewässerrandstreifen des Waldsees bleibt frei von Bebauung
- Entwässerung über breitflächige Versickerung
- Die Abwasserbehandlung wird nach Errichtung der Biokläranlagen dem Stand der Technik entsprechen
- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Wasser vom 08.05.2019
- Stellungnahme der Stadtwerke Weißwasser GmbH vom 03.05.2019

#### Klima und Luft:

- Angaben zu Klima liegen vor
- keine Beeinträchtigung der Luftqualität da keine Erhöhung des PkV-Verkehrs geplant
- Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 30.04.2019
- Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes vom 30.04.2019

#### Landschaftsbild:

- keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes da Planungsziel ist die Sicherung des Bestandes und nicht eine Ausweisung neuer Baugebiete
- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Naturschutz vom 08.05.2019

#### Schutzgebiete:

- keine betroffen
- In weiterer Entfernung vom Planungsgebiet befinden sich folgende Schutzgebiete:
  - o Landschaftsschutzgebiet „Kromlau-Gablenzer Restseengebiet“ (2,9 km Entfernung)
  - o Naturschutzgebiet „Trebendorfer Abbaufeld“ (3,0 km Entfernung)
- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Naturschutz vom 08.05.2019

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Biotoptypenkartierung liegt vor
- Standort ist vom Wald umgeben
- Aussagen zum Waldbrandschutz liegen vor
- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Naturschutz vom 08.05.2019
- Stellungnahme des Kreisforstamtes vom 30.04.2019

#### Mensch und menschliche Gesundheit:

- Keine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit
- Positive Auswirkung da Erhalt der Erholungsfunktion des Standortes
- Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 30.04.2019
- Stellungnahme der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen vom 02.05.2019
- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Brandschutz vom 24.04.2019
- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Immissionsschutz vom 08.05.2019

- Stellungnahme der Stadtwerke Weißwasser GmbH vom 03.05.2019

#### Kulturelles Erbe und Sachgüter:

- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter kulturelles Erbe und Sachgüter
- Lage im archäologischen Relevanzbereich
- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine unter Denkmalschutz stehende Gebäude
- Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Bauaufsicht - Denkmalschutz vom 25.04.2019
- Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 02.04.2019

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

- keine Eingriffe, die durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verursacht werden

Zur Information der Öffentlichkeit über Ziel und Zweck der Planung sowie über die Umweltbelange liegt der Entwurf bestehend aus einer Übersichtskarte, Teil A – Planzeichnung, Teil B – Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom

04.11.2019 – 06.12.2019

im Gemeindeamt Schleife, Friedensstraße 83, 02959 Schleife, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

|            |  |
|------------|--|
| Montag     | 08.00 – 12.00 Uhr u. 13.00 - 15.30 Uhr |
| Dienstag   | 08.00 – 12.00 Uhr u. 13.00 - 18.00 Uhr |
| Mittwoch   | 08.00 – 12.00 Uhr u. 13.00 - 15.30 Uhr |
| Donnerstag | 08.00 – 12.00 Uhr u. 13.00 - 16.00 Uhr |
| Freitag    | 08.00 - 11.00 Uhr                      |

Zusätzlich können die vollständigen Planentwurfsunterlagen während der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Groß Düben unter <https://grossdueben-online.de/> sowie auf dem Zentralen Landesportal Sachsen unter <https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/> eingesehen werden.

Während der Auslegung können bei der Gemeinde Groß Düben von jedermann Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zum Planentwurf schriftlich abgegeben oder zur Niederschrift vorgetragen werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Waldsee Groß Düben – Wochenendhausgebiet Ostufer“ unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.