

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 36/1 Wohnanlage Else-Hirsch-Straße  
in Bad Lausick**

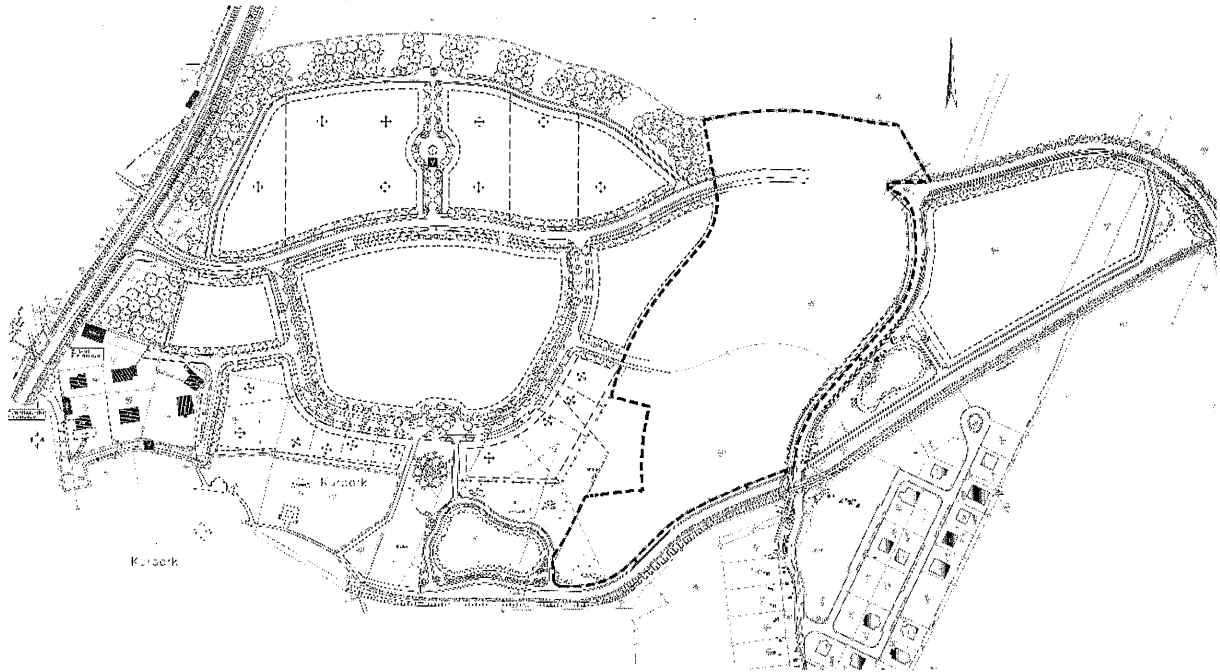
**Chronologie des Verfahrens**

<b>Einleitung Änderung B-Plan</b>	Datum
Beschluss-Nr. 253/26/22/09/20/2016	22.09.2016
Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 10/2016	14.10.2016
<b>Frühzeitige Unterrichtung der Bürger</b>	
öffentliche Sitzung des Stadtrates	22.09.2016
<b>Frühzeitige TÖB-Beteiligung</b>	
Anschreiben Planer	20.12.2016
<b>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>	
Beschluss-Nr. 338/36/24/08/2017	24.08.2017
<b>Auslegung</b>	25.09.2017 – 25.10.2017
Bekanntmachung Auslegung im Mitteilungsblatt Nr. 9/2017	15.09.2017
<b>Beteiligung Behörden, TÖB und Nachbargemeinden</b>	
Anschreiben Planer	01.09.2017
<b>Abwägungsbeschluss</b>	
Beschluss-Nr. 354/38/26/10/2017	26.10.2017
Benachrichtigung über Abwägungsergebnis	10.11.2017
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Beschluss-Nr. 355/38/26/10/2017	26.10.2017
Genehmigungsantrag	11.12.2017
Genehmigung durch Landratsamt unter Aktenzeichen PG 18/17	05.03.2018
Bekanntmachung Genehmigung im Mitteilungsblatt Nr. 3/2018	23.03.2018

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 36/1 liegt ca. 1 km nordöstlich des Stadtkerns von Bad Lausick und schließt im Süden, nur getrennt durch den Steingrundbach, unmittelbar an den Kurpark an. Den nördlichen Abschluss bildet ein Grüngürtel mit großzügigen Baumgruppen. Die östliche Begrenzung stellt der Steingrundweg dar. Nach Westen setzt sich das Baugebiet des B-Planes Nr. 36 „Kursondergebiet“ fort, konform mit der geplanten Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 423/20, 423/16 und 423/11 der Gemarkung Etzoldshain. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,6 ha.



Der Stadtrat der Stadt Bad Lausick hat im Jahr 2002 den seit 04.12.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.36 „Kursondergebiet“ beschlossen. Dieser sehr komplexe Plan wurde 2002 aus der politisch gewollten Entwicklung des Gesundheitswesens und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Kurstadt Bad Lausick heraus erarbeitet. Aufgrund der politischen Entwicklung im Gesundheitswesen ist es der Stadt bis jetzt allerdings nicht gelungen, trotz umfangreicher und nachweisbarer Bemühungen, entsprechende Investoren zu gewinnen und Flächen für diese Nutzung zu veräußern.

Dagegen haben sich durch die regionale Stadtentwicklung neue Erkenntnisse und Notwendigkeiten eingestellt, die eine Nutzungsänderung in Teilen der Baugebiete BG 1 und BG 3 entlang des „Steingrundweg“ hin zur Wohnbebauung rechtfertigen. Momentan und perspektivisch ergibt sich für Bad Lausick folgende Situation:

- Aufgrund verschiedener Umstände ist mit einem schon wahrnehmbaren und noch steigenden Mehrbedarf an Wohnungen zu rechnen;
- Entgegen der bisherigen Bevölkerungsvorausberechnungen hat sich die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren nicht nur stabilisiert, sondern ist sogar gewachsen. Auch die Wohnungsbelegungsdichte hat sich erhöht und zwar deutlich über das im Flächennutzungsplan von 2006 zugrunde gelegte Maß;
- Deutlich spürbar sind auch eine Erhöhung der Wohnungsflächeninanspruchnahme, die steigende Tendenz zum Wohnungseigentumserwerb und der Suburbanisierungstrend.

Der Mehrbedarf an Wohnungen kann durch Ausschöpfung des bestehenden und realisierbaren Wohnungsbaupotentials nicht gedeckt werden.

Somit kommt es zu einer Nutzungsänderung von Teilbereichen der Baugebiete BG 1 und BG 3 entlang des „Steingrundweg“; der Flächennutzungsplan ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO „Art der baulichen Nutzung“ von SO Kur (Sondergebiet Kur) in WA (allgemeines Wohngebiet) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Der B-Plan Nr. 31/1 „Wohnen am Kurpark“, der geländemäßig unmittelbar angrenzt, steht für den Wohnungsbau nicht mehr zur Verfügung, da dort 100% erschöpfend das Projekt „Senioren – Residenz“ entsteht.

Die innerstädtischen Bebauungsgebiete Nr. 68 „Mühlengelände“ und Nr. 73 „Wohnbebauung am Schwanenteich“ bieten lediglich noch 26 Bauplätze aus privater Hand, die darüber hinaus wegen fehlender (privater) Grunderschließung nicht zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet Nr. 66 „Wohnbebauung Erich-Weinert-Straße“ ist zwischenzeitlich zu über 80% belegt.

Die städtebauliche Lösung dieser Problematik, unter Beachtung der Konformität mit dem des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen, ergibt sich aus der Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes „Kursondergebiet“ wie folgt:

Der Bebauungsplan „Kursondergebiet“ ist rechtskräftig. Er bleibt in Kraft zur Erhaltung des Kurstadtstatus von Bad Lausick.

Dem Handlungsschwerpunkt der nachhaltigen Raumentwicklung durch die effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme wird Sorge getragen, da ein Teil eines rechtskräftigen Baugebietes den realen belegbaren Erfordernissen der Siedlungsentwicklung angepasst wird, ohne die Grundkonzeption „Kursondergebiet“ zu verletzen.

Die in Anspruch zu nehmenden Teilbereiche der Baugebiete BG1 und BG 3 sind für eine Wohnbebauung geeignet. Die Standortqualität ist als gut, teilweise sehr gut zu bewerten.

Es wird kein neues Baugebiet geschaffen. Ein Teilbereich des BG 3, der als Fläche für Parkplätze ausgewiesen war, wird als landwirtschaftliche Fläche zurückgeführt.

Für vorgesehene Nutzungsänderung von Teilbereichen der Baugebiete BG 1 und BG 3 entlang des „Steingrundweges“ ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO „Art der baulichen Nutzung“ von SO Kur (Sondergebiet Kur) in WA (allgemeines Wohngebiet) zu ändern.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gelten:

1. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
2. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
3. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
4. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...)
5. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser- Abfall und Immissionsschutzrechtes (...) und
6. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

sowie die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a).

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

**Boden:** Der Anteil der Erschließungsanlagen (Straßen) am Baugebiet ist sparsam geplant und liegt bei ca. 12 %. Durch einen Verzicht auf die Stellflächen am nördlichen Gebietsrand sinkt der Versiegelungsanteil durch Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Planänderung. Damit kann das höhere Maß der Bebaubarkeit der Baugrundstücke (GRZ 0,4 im Vergleich zu GRZ 0,3 bei Kursondergebiet) mehr als ausgeglichen werden.

**Wasserhaushalt:** Die Entsorgung des öffentlichen Straßenwassers sowie des privaten Oberflächenwassers der geplanten Grundstücke erfolgt gedrosselt mit 2 l/(s\*ha) in den südlich des Plangebietes gelegenen Steingrundbach. Hierfür wird das anfallende Regenwasser einem Regenrückhaltebecken zugeführt und dann mittels Pumpanlage gedrosselt dem Steingrundbach zugeführt. Die gedrosselte Einleitung in den Vorfluter dient der Verhütung von Hochwasserereignissen und sichert gleichzeitig, dass das Wasser nicht dem Gebietswasserhaushalt entzogen wird.

Der Zielsetzung zu diesem Schutzgut wird entsprochen.

**Klima / Luft:** Mit der Änderung der Art der Nutzung auf Wohngebiet sind keine relevanten Änderungen in den gebietsbürtigen Emissionen zu erwarten. Weder bei den Luftschadstoffen noch beim Lärm ist eine erhebliche Verschlechterung in Bezug auf den planungsrechtlich zulässigen Stand (Kursondergebiet) zu erwarten.

Der Zielsetzung zu diesem Schutzgut wird weitgehend entsprochen.

**Tiere / Pflanzen:** Durch die Überplanung eines rechtskräftig ausgewiesenen Baugebiets wird auf die Marktsituation reagiert. Beansprucht werden jedoch nur Flächen, die bereits für eine Bebauung vorgesehen sind. Die damit verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Tiere / Pflanzen sind im Rahmen der Planaufstellung zum B-Plan Nr. 36 „Kursondergebiet“ ausgeglichen.

Weitere eingriffsminimierende Maßnahmen sind in der Baudurchführung anwendbar.

#### Hinweise auf natürliche Radioaktivität

Das sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Gebiet liegt, in dem eine erhöhte Radonkonzentration in der Raumluft auftreten kann.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

**Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**


Die detaillierten Ergebnisse der Beteiligung sind dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen. Während dieser Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die meist zu kleineren redaktionellen Änderungen im textlichen sowie planerischen Teil führten oder als Hinweise aufgenommen wurden.

Die Versorgungsunternehmen haben im Rahmen der TÖB-Beteiligung die Erschließbarkeit bestätigt.

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 26.10.2017 als Satzung beschlossen und ist nach Genehmigung durch das Landratsamt Landkreis Leipzig am 05.03.2018 mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Lausick Nr. 3 am 23.03.2018 rechtskräftig.

Bad Lausick, den .....26.03.2018.....

.....  
  
.....  
Hultsch  
Bürgermeister

