

GEMEINDE GROSSHARTHAU

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GROSSHARTHAU „WOHNBEBAUUNG AM SONNENHANG, DRESDENER STRASSE“

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Ziel und Zweck der Planänderung | 2 |
| 2 | Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation | 2 |
| 2.1 | Lage und Umfeld des Plangebietes | 2 |
| 2.2 | Bestehendes Planungsrecht | 2 |
| 2.3 | Räumlicher Geltungsbereich der Änderung..... | 2 |
| 3 | Inhalt der Planänderung..... | 2 |
| 3.1 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 2 |
| 3.2 | Weitere Festsetzungen | 2 |
| 4 | Planänderung durch Textbebauungsplan..... | 3 |
| 5 | Beurteilung der Auswirkungen der Änderung | 3 |
| 6 | Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB | 3 |

Anlage 1: rechtskräftiger Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße“

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße" ist am 25.06.2021 in Kraft getreten. Dieser schafft die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung. Vorgesehen ist die Einordnung von ca. 32 Einfamilienhäusern.

Derzeit erfolgt die Gebäudeplanung für die einzelnen Grundstücke. Dabei wurde festgestellt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachgestaltung die Bebauung der Grundstücke zu stark einschränkt.

Seitens der Gemeinde Großharthau wird an den Vorgaben zur Dachgestaltung nicht mehr festgehalten. Zeitgemäße Baustile und –standards sollen im Baugebiet zugelassen werden. Die Gemeinde möchte daher den Bebauungsplan ändern. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen entfallen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße“ befindet sich am westlichen Rand des Ortszentrums von Großharthau.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden und Osten von der bebauten Ortslage entlang der Dresdener Straße (B 6) und
- im Nordosten vom Bebauungsplangebiet "Wohnbebauung Schulstraße-West II".

Das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ grenzt im Westen und Norden an das Plangebiet an. Im Osten reicht es ins Plangebiet hinein.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 145 „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“) befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 150 m.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Grundlage für Vorhaben im Plangebiet ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße“ (vgl. Anlage 1 zur Begründung). Dieser setzt die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fest.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße".

3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Nachfolgend aufgeführte Änderung wird zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße“ getroffen.

3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Großharthau ist durch keinen einheitlichen Baustil geprägt, sondern in seinem Erscheinungsbild inhomogen. Es existiert keine Gestaltungssatzung. Im Gegensatz dazu ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße“ die Dachgestaltung stark reglementiert. Seitens der Gemeinde Großharthau wird an diesen Vorgaben nicht mehr festgehalten. Zeitgemäße Baustile und –standards sollen im Baugebiet zugelassen werden, wie auch in den Nachbarwohngebieten „Schulstraße“ und „Schulstraße-West II“. Daher entfallen die Vorgaben zur Dachgestaltung. In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) entfallen die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

3.2 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße" bleiben unverändert bestehen.

4 PLANÄNDERUNG DURCH TEXTBEBAUUNGSPLAN

Der Änderungsbebauungsplan wird als reiner Textbebauungsplan aufgestellt, da sich die Änderungen auf textliche Festsetzungen beschränken.

5 BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße" werden die bisherigen gestalterischen Vorschriften innerhalb der Wohnbauflächen aufgelockert. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind dadurch nicht zu erwarten, da das Baugebiet zum umgebenden offenen Landschaftsraum wirkungsvoll eingegrünt wird durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf festgesetzte Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und Pflanzgebote. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße" ändert sich nicht. Es ergibt sich keine Änderung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Aus der Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

6 ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB

Aufgrund obiger Einschätzungen wird für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.