

GEMEINDE GROSSHARTHAU

BEBAUUNGSPLAN RANDSIEDLUNG GROSSHARTHAU

ENTWURF

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Mit der Aufstellung des B-Plans „Randsiedlung Großharthau“ verfolgt die Gemeinde Großharthau das Ziel, die straßenbegleitende Fläche gegenüber Randsiedlung 19 bis 25 einer Wohnbebauung zuzuführen. Da die Fläche keine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB und auch keine Innenentwicklung nach § 13a BauGB darstellt, ergibt sich das städtebauliche Erfordernis einer Planaufstellung für den Bebauungsplan.

In der Gemeinde Großharthau werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung nachgefragt, wofür die Gemeinde derzeit keine Flächenangebote unterbreiten kann. Das benachbarte Baugebiet „Paradies“ ist ausgelastet, Baulücken sind auch ansonsten im unbeplanten Innenbereich nicht mehr vorhanden. Es existiert zwar der rechtskräftige B-Plan Schulstraße, dessen Umsetzung erfordert aber eine komplette Neuerschließung des Gebietes. Da der Erschließungsträger verstorben ist, ist eine zeitnahe Umsetzung jedoch nicht möglich. Der B-Plan „Schulberg / An der Malzfabrik“ befindet sich aufgrund der zu erwartenden Aufwendungen für Erschließung und Immissionsschutz derzeit noch in der Vorentwurfsphase. Weitere verbindliche Bauleitplanungen für Wohnbauland sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Die Flächen des B-Plans „Randsiedlung“ wurden hingegen bereits 1934 mit dem gesamten Gebiet nördlich der Siedlungsstraße überplant und erschlossen. Die Bebauung wurde weitgehend in den 1930er Jahren umgesetzt, nur nördlich der Straße wurde sie wegen des Kriegsbeginns 1939 nicht mehr realisiert.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an die Bestandsbebauung Randsiedlung an. Es wird auf seiner Ostseite von Waldflächen, im Westen von einer ehemaligen Halde / Deponie, im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Süden von Wohnbebauung entlang der Straße „Randsiedlung“ begrenzt.

Die Fläche selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Westen befindet sich die ehemalige Deponie und nördlich der Straße liegt innerhalb eines Grünstreifens die Trinkwasserhauptleitung zum Wasserwerk Großharthau, welche auch zum planungsrechtlichen Außenbereich zählen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird von der Straße „Randsiedlung“ eingenommen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des B-Plans liegt im Landschaftsschutzgebiet „Massenei“. Westlich, an das Planungsgebiet angrenzend, befindet sich das FFH-Gebiet 4848-301 Rödertal oberhalb Medingen.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des Geltungsbereiches (Teile der Flst. 222m und 222/3 Gemarkung Großharthau) befindet sich gegenwärtig planungsrechtlich im Außenbereich. Bauvorhaben sind gegenwärtig unzulässig.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Großharthau besitzt als Teil der Verwaltungsgemeinschaft mit Frankenthal einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als Außenbereich dargestellt, ebenso wie die südlich des Plangebietes gelegenen, bereits bebauten Wohngrundstücke. Diese Ausweisung resultierte aus der Lage der Trinkwasserschutzzonen zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP. Innerhalb der engeren Schutzzone war die Darstellung von Wohnbauflächen unzulässig.

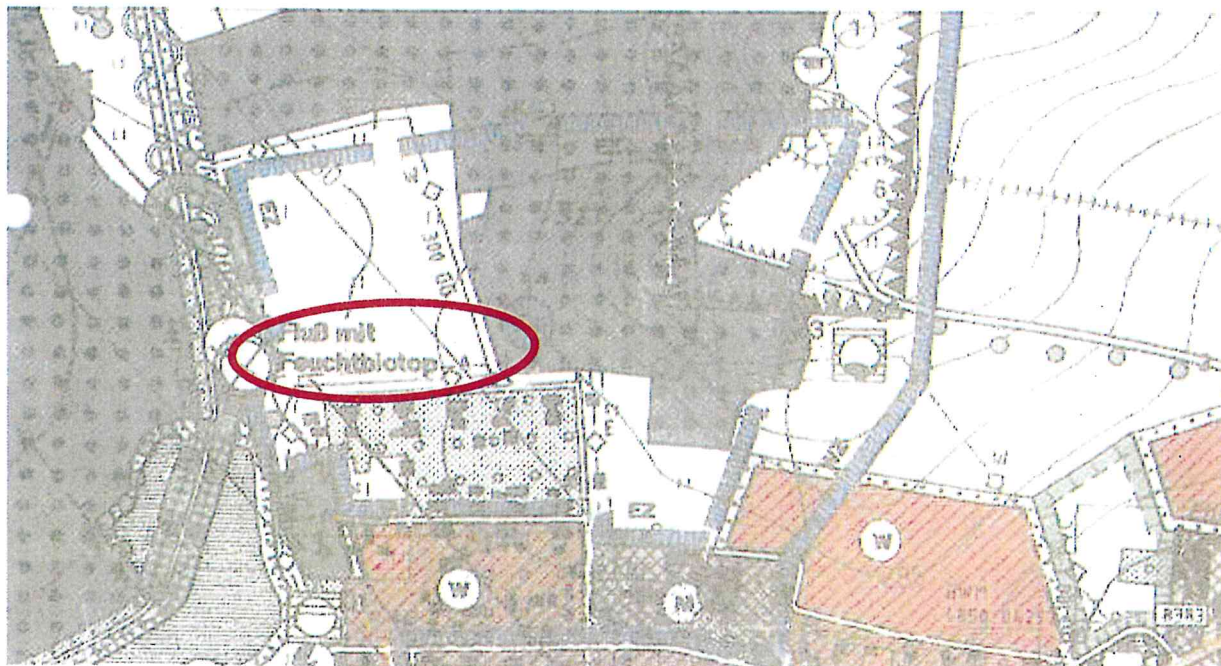


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan VWG Großharthau

Zwischenzeitlich wurden die Schutzzonen aufgehoben. Das Trinkwasserschutzgebiet für die Wasserfassung Seeligstadt wird gegenwärtig neu ausgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Unteren Wasserbehörde wird die Trinkwasserschutzzone III A das bestehende Wohngebiet „Randsiedlung“ tangieren. Gegenüber früheren Schutzgebietsausweisungen ergeben sich insoweit Änderungen, dass der in der Nähe des Siedlungsgebietes vorhandene Brunnen nicht in das Bewirtschaftungsregime des WW Großharthau aufgrund seiner eingeschränkten Grundwasserschuttfähigkeit integriert wurde. Das künftige Trinkwasserschutzgebiet wird sich daher um das Teileinzugsgebiet o.g. Brunnens reduzieren. Im Rahmen des Verfahrens zur Neufestsetzung des TWSG „WF Seeligstadt – Großharthau“ wird Entwurf des B-Plans zu berücksichtigen sein.

Nach jetzigem Kenntnisstand stehen dem Vorhaben keine Restriktionen aus Sicht des Trinkwasserschutzes entgegen. Die Gemeinde wird frühzeitig in Unterschutzstellungsverfahren einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich gleichzeitig im Randbereich des im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes für Trinkwassernutzung Wt 29. Entsprechend der Begründung zum Kapitel 4.5. des Regionalplans gehen die sich aus der Ausweisung eines Vorranggebietes für Trinkwasser ergebenden und zu beachtenden Belange (Restriktionen) jedoch nicht über die fachgesetzlichen Restriktionen für die jeweiligen Schutzzonen hinaus. Aufgrund des nicht mehr entgegenstehenden Belangs wird der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungsplan „Randsiedlung“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

3 Städtebauliche Konzeption / Begründung der planerischen Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierfür stehen jedoch nur die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Teile des Plangebietes zur Verfügung. Beschränkend wirken außerdem die nördlich der Straße verlaufende Trinkwasserleitung (nicht überbaubar) und die östlich des Geltungsbereiches gelegene Waldfläche (Unzulässigkeit von Gebäuden innerhalb des 30 m – Waldabstandes gemäß § 25 SächsWaldG).

Das zulässige Maß der Nutzung, Geschossigkeit und Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entsprechen der relativ homogenen Wohnbebauung der Randsiedlung Großharthau.

3.2 Baugrenzen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise werden analog der maximal zulässigen Gesamthöhe aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und der für die geplante Nutzung erforderlichen Baukörper getroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung o.g. Zwangspunkte großzügig festgesetzt, um in diesen Grenzen den Bauherren größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

3.3 Verkehrsflächen

Gemäß der RAS 06 wurde aufgrund der relativ kurzen Erschließungsstraße, der maßgeblichen Aufenthalt Funktion und des damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens als Straßentyp der befahrbare Wohnweg gewählt. Dieser wird insgesamt als Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt (entsprechend dem Bestand gegliedert in 2,0 m breiten Randstreifen vor den südlich der Straße gelegenen Grundstücken und 4,5 m breite Verkehrsfläche). Gegenwärtig ist keine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße vorhanden. Zur Sicherung der Flächen für eine Wendeanlage wird im Westen des Geltungsbereiches des B-Plans im Bereich der ehemaligen Deponiefläche eine Verkehrsfläche festgesetzt, die von ihrer Dimensionierung her für die Errichtung einer Wendeanlage ausreicht. Als Bemessungsfahrzeuge für den Wendehammer werden Kfz bis 10,0 m Länge / 16 t (Feuerwehr, 3-achsiges Müllfahrzeug) zugrunde gelegt.

Der Wendehammer liegt innerhalb des LSG Massenei. Für dessen Errichtung ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Parallel zur Straße wird ein 2,0 m breiter Streifen für öffentliche Parkflächen festgesetzt, um dem Bedarf an „Besucherparkplätzen“ im Wohngebiet Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird der Verlauf der Trinkwasserhauptversorgungsleitung im öffentlichen Raum gesichert. Da sich die dort vorhandenen Bäume über der Trinkwasserleitung befinden, ist deren dauerhafte Erhaltung nicht festgesetzt.

3.4 Grünflächen

Der nördliche Teil der Parzellen wird aufgrund der Lage im LSG nicht als Baugebiet, sondern als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.

3.5 Leitungsrecht

Die Trassen vorhandener Transport- und Versorgungsleitungen für Trinkwasser sind als grundbuchmäßig abgesicherte Schutzstreifen von 4 m Breite bzw. bei DN >150 von 6 m Breite zu beachten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind die Richtlinien und Forderungen des Wasserversorgungsunternehmens zu beachten.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist die Ergänzung der relativ homogenen Bebauung der östlichen Straßenseite. Die Festsetzungen lässt auch die Errichtung von Gebäuden in Bungalowbauweise zu.

Die Festsetzungen zur Einfriedungen beruhen einerseits auf naturschutzrechtlichen Forderungen (Gewährleistung der Passierbarkeit der Grundstücke für Kleintiere), zum anderen auf dem Verlauf von Trinkwasserhauptleitungen parallel zur Straße Randsiedlung, in deren Schutzstreifen Gehölzpflanzungen unzulässig sind.

3.7 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen und die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Diese Festsetzungen zielen neben den oben genannten naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten Siedlungscharakters (Einzelhausbebauung mit Gärten), auf die Harmonisierung der Begrünung innerhalb des Gebietes und zur optimalen Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Mit der Straße „Randsiedlung“ ist die Verkehrserschließung des Plangebietes gegeben. Die bestehende Straßenverkehrsfläche wurde gegenüber dem Bestand nach Norden verbreitert, um die bisherige Fahrbahnbreite von 3,0 m auf 4,5 m (für den maßgeblichen begegnungsfall Pkw / Pkw) erweitern zu können sowie um Flächen für eine Wendeanlage ergänzt.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach § 49 SächsBO auf den Grundstücken einzuordnen. Zusätzlich werden Flächen für Besucherstellplätze im öffentlichen Raum festgesetzt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Regenwasser, Schmutzwasser und Hausmüll sind für das Plangebiet gesichert. Die Medien liegen in der Straße „Randsiedlung“ an. Von den vorhandenen Leitungen sind die einzelnen Hausanschlüsse herzustellen.

Eine Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Flüssiggas aus der Sammelversorgung der Rheingas Handel GmbH & Co. KG ist möglich.

Die Löschwasserversorgung ist für den gesamten Bereich Randsiedlung gesichert. Das Gebiet liegt somit auch innerhalb des Löschradius von 300 m um an der Trinkwasserhauptleitung vorhandene Hydranten. Die Erreichbarkeit der Baugrundstücke für die Feuerwehr ist gegeben.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die bestehende Schmutzwasserleitung DN 200 gesichert.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers kann über die bestehende Kanalisation DN 300 gewährleistet werden. Für den Wasserhaushalt am günstigsten ist jedoch eine Versickerung vor Ort, da dadurch keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes zu erwarten ist. Die geologischen Verhältnisse würden eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen im Plangebiet weitestgehend ermöglichen. Sollte bei entsprechender Eignung des Untergrundes eine Versickerung vorgesehen werden, sind Hinweise zu den qualitativen Untergrundanforderungen sowie die quantitativen Planungsgrundsätze gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen. Die Versickerungseignung ist standortkonkret nachzuweisen. Die schadlose Versickerung ist sicherzustellen, Vernässungserscheinungen und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen.

Aufgrund der grünordnerischen Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wird die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation kann von folgender Einleitmenge im Fall n=1 ausgegangen werden:

überschlägige Bemessung der Regenwasserentsorgung gemäß DIN 1986-2

maximal angeschlossene Flächen

Flächengrößen		Gesamt
A1	Baugebiet WA	0,185 ha x GRZ 0,4
A2	Verkehrsflächen, neu	0,085 ha

Abflussbeiwert φ der genannten Oberflächenbefestigungen

		φ
$\varphi 1$	Baugebiet WA	0,9
$\varphi 2$	Verkehrsfläche	0,9

Bemessungsregenspende für Dresden

$r_{5(0,5)}$	250,0 (l/(s*ha))
--------------	------------------

Ermittlung der reduzierten Fläche A_{red}

$A1_{red}$	$A1_{red} = A1 \times \varphi 1 = 0,07$	ha
$A2_{red}$	$A2_{red} = A2 \times \varphi 2 = 0,08$	ha

Zufluss zum Regenwasserkanal $Q_{zu(15,1)}$ in l/s:

$Q_{zu(0,2)}$	$= A_{red} * r_{5(0,2)}$
$Q_{zu(0,2)}$	$= 0,14 * 250,0$
$Q_{zu(0,2)}$	$= 35,8$ l/s

Bei maximaler Ausnutzung der Baugrundstücke, ausschließlicher Vollversiegelung und 100%-igem Anschluss aller Flächen an die örtliche Regenwasserkanalisation sind zusätzlich ca. 36 l/s Regenwasser über den in der Randsiedlung Straße liegenden Kanal abzuführen.

5 Wesentliche Auswirkungen

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

6 Befreiung nach § 67 BNatSchG

Von den Geboten und Verboten des BNatSchG sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Da ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer gesicherten Erschließung - einschließlich Rettungsweg für die Feuerwehr - des Wohngebietes Randsiedlung (sowohl der Bestandsbebauung als auch der geplanten Baugrundstücke) besteht, wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens für die Errichtung des Wendehammers ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 26 BNatSchG gestellt.

7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	0,73 ha
davon:	
Private Grünfläche	0,295 ha
Öffentliche Grünfläche	0,05 ha
Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,2 ha
Nettobauland WA	0,185 ha