



Gemeinde Großharthau

Bebauungsplan „Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“

Begründung

Planungsträger:

Gemeinde Großharthau

Wesenitzweg 6, 01909 Großharthau

Tel.: 035954 - 51980

Mail: sekretariat@großharthau.de

www.grossharthau.de

Planverfasser:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung
Regionalmanagement**

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach

Tel.: 035872 - 41910

Mail: post@neuland-oppach.de

www.neuland-oppach.de

Vorentwurf
Fassung vom 07.04.2025

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Rechtsgrundlagen	4
2	Charakteristik des Plangebietes	5
2.1	Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse	5
2.2	Flächennutzung und Bebauung	5
2.3	Verkehrliche und medientechnische Erschließung.....	6
2.4	Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen.....	7
3	Planerische Vorgaben	8
3.1	Landesentwicklungs- und Regionalplanung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Sonstige Planungsvorgaben	10
4	Entwicklungskonzept	11
4.1	Nutzung und Bebauung	11
4.2	Grünplanung	11
4.3	Erschließung.....	11
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	12
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
6.1	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	13
6.2	Sonstige Auswirkungen.....	15
7	Flächenbilanz	16

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Mit Nutzungsaufgabe einer ortsansässigen Gärtnerei ist eine Brachfläche in zentraler Lage von Großharthau entstanden. In Verbindung mit der demografischen Entwicklung der Gemeinde, die durch anhaltende Zunahme der Bevölkerung über 65 Jahre geprägt ist, der örtlichen Wohnbauflächenentwicklung und dem Ziel der Gemeinde, für alle Bevölkerungsgruppen ausreichend und bedarfsgerechte Wohnmöglichkeiten vorzuhalten, ergeben sich für die Gemeinde neue städtebauliche Entwicklungsziele und -möglichkeiten für diesen Standort. Dabei ist es erklärtes Ziel der Gemeinde zu gewährleisten, dass insbesondere Senioren ihren Lebensabend in sozial gewachsenen Strukturen verbringen können und nicht in umliegende Grund- und Mittelzentren abwandern müssen, die über entsprechende Angebote verfügen.

In der Gemeinde gibt es, mit Ausnahme eines Pflegeheims mit 42 Plätzen, keine Wohnangebote für Senioren, in denen selbstbestimmtes altengerechtes Wohnen im Fokus steht. Um den perspektivisch steigenden Bedarf an diesen Wohnmöglichkeiten zu decken, möchte die Gemeinde die Fläche als Wohngebiet mit Fokus auf selbstbestimmtes Seniorenwohnen entwickeln und damit neben individuellem Wohnungsbau auch Mietwohnungsbau im Segment des Seniorenwohnens ermöglichen. Eine Verbindung mit zusätzlichen Angeboten der Pflege und Betreuung soll ebenfalls möglich sein. Mit der Planung werden daher folgende Ziele angestrebt:

- Nachnutzung einer Brachfläche in zentraler Ortslage,
- erster Schritt in Richtung Lückenschluss und Bebauung der Flurstücke 150/15, 154/16 und 154/22 entlang der Dresdener Straße,
- Schaffung von Flächen zur Entwicklung von Wohnmöglichkeiten für Senioren zur Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde,
- Erhalt der ausgewogenen Bevölkerungsstruktur / Ermöglichung des Zusammenlebens mehrerer Generationen im Ort,
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ort und räumlichen Nähe zu Versorgungs- und medizinischen Einrichtungen, zum öffentlichen Nahverkehr und zu Erholungsmöglichkeiten prädestiniert für die geplante Nutzung. Er ist damit ebenfalls geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erfüllen.

Da das Plangebiet Flächen umfasst, die baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist die Umsetzung des Vorhabens derzeit ausgeschlossen. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bevölkerungs-¹ und Wohnbauflächenentwicklung

Die Gemeinde Großharthau konnte in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, der sich laut aktuellen Prognosen auch künftig fortsetzen wird. So hat die Gemeinde zwischen 2018 und 2023 knapp 180 Einwohner (6,4%) gewonnen, was v.a. auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist.

Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur ist in diesem Zeitraum die Bevölkerungszahl in allen Altersgruppen gestiegen, am stärksten in den Altersgruppen der unter 20-Jährigen (89 Personen, 17%) und der über 65-Jährigen (62 Personen, 9,6%). Bis 2040 wird sich dieser Trend fortsetzen, wobei die Altersgruppe der über 65-Jährigen mit ca. 200 Personen (29%) am stärksten zunehmen wird. Die Alterung der Bevölkerung schreitet damit, wenn auch vergleichsweise moderat, weiter voran.

¹ Statistisches Landesamt Sachsen: Gemeindestatistik 2018-2023, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2040

Der Bevölkerungszuwachs in Verbindung mit Trends zu steigender Wohnfläche je Einwohner und kleineren Haushalten erfordert eine Anpassung der Wohnbauflächenentwicklung. Die Zielvorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes sind weitestgehend überholt bzw. erfüllt. In den letzten Jahren konnten unter Berücksichtigung geänderter Eigentumsverhältnisse sowie veränderter Anforderungen an bedarfsgerechtes Wohnen oder die Erschließung neue Wohngebiete entwickelt werden, die weitestgehend ausgelastet sind. Auf den noch verfügbaren Wohnbauflächen ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens u.a. aufgrund von Festsetzungen zur Bauweise und Geschossigkeit ausgeschlossen.

Bezeichnung der Planung	Inkrafttreten	Inhalt	Auslastung
BP „Am Sonnenhang“, Großharthau	2021	WA	56%
BP „Schulstraße West II“, Großharthau	2018	WA	93%
BP „Randsiedlung“, Großharthau	2012	WA	100%
BP „Am Mühlteich“, Großharthau	2000	MI	
BP „Schulstraße West I“, Großharthau	1998	WA	
Festst.- u. Abrundungssatzung „Paradies“, Großharthau	1997		
Ergänzungssatzung „Paradies“, Großharthau	1997		
BP „Rennersdorfer Straße“, Schmiedefeld	2021	WA	
Außenbereichssatzung „Dörfel“, Schmiedefeld	1998		
BP „Erweiterte Siedlung“, Seeligstadt	1995	WA	

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Erarbeitung zum Entwurf).

Die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.06.2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Großharthau beschlossen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Wesentliche gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

2 Charakteristik des Plangebietes

2.1 Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Gemeinde Großharthau unmittelbar an der Dresdener Straße (B 6) und der Regionalbahnlinie. Das Ortszentrum mit Gemeindeverwaltung und Schlosspark liegt etwa 400 m entfernt.

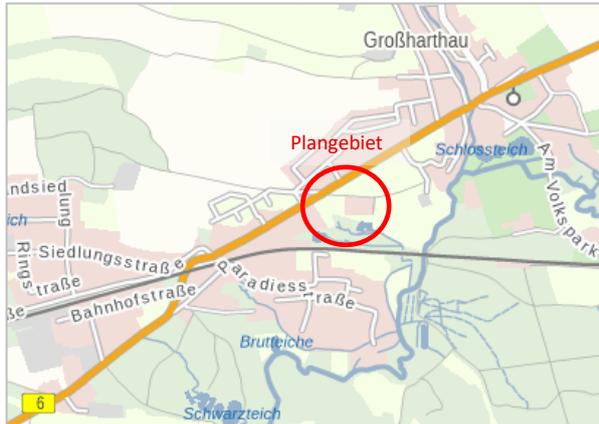


Abb. 1: Lage Plangebiet [GeoSN 12/2024]



Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich [GeoSN 12/2024]

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10.150 m² und umfasst das Flurstück 171/m sowie Teile der Flurstücke 171/a und 171/3 der Gemarkung Großharthau.

Der Geltungsbereich wird konkret begrenzt:

- im Norden durch die B 6, Grünland und einen Wirtschaftsweg,
- im Osten durch Grünland,
- im Süden durch Grünland und dichten Gehölzaufwuchs im Übergang zu einer Waldfläche mit Teichen und kleineren Fließgewässern entlang der Bahnlinie Dresden - Bischofswerda,
- im Westen durch Mischbebauung.

Die Fläche ist in ihrer größten Ausdehnung knapp 200 m lang (Ost-West) und ca. 50 m breit (Nord-Süd). Das Gelände ist weitgehend eben und fällt geringfügig von 275 auf 271 m ü. NHN von Nordwest nach Südost ab.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich sind in privatem Eigentum.

2.2 Flächennutzung und Bebauung

Der östliche Teil des Plangebietes umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, deren Betrieb vor ca. 10 Jahren aufgegeben wurde. Die Brachfläche ist von einer dichten Lebensbaumhecke umgeben und, mit Ausnahme kleiner baulicher Anlagen und vereinzelter Gehölze, vollständig beräumt.

Der westliche Teil des Plangebietes wird als Grünland extensiv genutzt. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt durch einen ortsansässigen Landwirt.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg.

Gewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.



Abb. 3: Grünland und Wirtschaftsweg (westlicher Teil des Plangebietes)



Abb. 4: Eingang zur ehemaligen Gärtnerei (östlicher Teil des Plangebietes)

Die an das Plangebiet nördlich angrenzenden Grünlandflächen werden ebenfalls extensiv bewirtschaftet.

Südlich angrenzend befindet sich dichter Gehölzaufwuchs. Daran anschließend befindet sich eine kleine Waldfläche und mehrere Teiche mit Zufluss zur ca. 300 m südwestlich des Plangebietes verlaufenden Wesenitz.

Die nächst gelegene Bebauung befindet sich unmittelbar westlich vom Plangebiet und auf der nördlichen Seite der Dresdener Straße. Hierbei handelt es sich um eine straßenbegleitende offene, teilweise auch geschlossene Reihenbebauung. Die Gebäude sind zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Weitere unmittelbare Umgebungsbebauung ist nicht vorhanden.



Abb. 5: Grünland mit Wirtschaftsweg östlich vom Plangebiet



Abb. 6: Dresdener Straße mit Zufahrt zum Plangebiet

2.3 Verkehrliche und medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die nordwestlich angrenzende Dresdener Straße (B 6) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von dieser führt ein privater Wirtschaftsweg nördlich entlang der Plangebietsgrenze. Der Weg sichert die Erschließung der angrenzenden Grünlandflächen und schafft für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung von der Dresdener Straße zum östlich gelegenen Gemeindezentrum (Gemeindeverwaltung, Lebensmitteldiscounter, medizinische Einrichtungen) und im Weiteren zum Schlosspark.

Die nächstgelegene Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich an der Dresdener Straße in ca. 300 m Entfernung (Haltestelle Großharthau Mitte). Der Bahnhof Großharthau liegt etwa 800 m entfernt, von dem die Gemeinde im Taktverkehr durch den SPNV mit dem Oberzentrum Dresden verbunden ist (Bahnlinie Dresden - Bischofswerda - Görlitz/Zittau).

Anschlüsse zu touristischen Wegen nationaler (Sächsischer Jakobsweg) und regionaler Bedeutung (Westlausitz-Rundweg, Produktroute) befinden sich ebenfalls unweit des Plangebietes.

Medienseitig ist das Plangebiet nur mit Strom erschlossen. Das Flurstück 171/a durchquert eine Regenwasserleitung DN 300, die der Entwässerung der westlich angrenzenden Bebauung dient.

2.4 Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen

Schutzgebiete und -objekte sowie Artenschutz gemäß Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Schutzgebiete und -objekte im Sinne des BNatSchG und des EU-weiten Netzes Natura 2000, jedoch in unmittelbarer Umgebung.

Das Plangebiet grenzt im Süden an das FFH-Gebiet „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ (Teilfläche 1 Fließgewässersystem Wesenitz - Grunabach) mit dem Art-Habitat „Fischotter“. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

In etwa 50 m Entfernung, nordwestlich der Dresdener Straße, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“. Gemäß § 26 BNatSchG sind in einem Landschaftsschutzgebiet nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Es gilt die Verordnung des Landratsamtes Kamenz vom 05.05.2004, zuletzt geändert durch Ausgliederungs-Verordnung des Landratsamtes Bautzen vom 14.04.2021.

Ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich etwa 30 m südlich des Plangebietes (Erlen-Eschen-Quellwald), zugleich FFH-Lebensraumtyp „Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder“. Gemäß § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte gemäß Naturschutzrecht in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sind nicht vorhanden.

Aufgrund des Vorhandenseins von Gehölzstrukturen und leerstehender baulicher Anlagen kann das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verletzungs- und Tötungsverbot),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Schutzausweisungen gemäß Waldrecht

Das südlich gelegene gesetzlich geschützte Biotop ist als Wald gemäß § 2 SächsWaldG ausgewiesen. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen

Abstand von mind. 30 m zum Wald einhalten. Dieser Abstand ist im Interesse der Sicherheit von Menschen, Sachwerten und Gebäuden und des Waldbrandschutzes geboten.

Schutzgebiete und -ausweisungen gemäß Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es besteht keine Hochwassergefahr.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Teiche mit Zufluss zur Wesenitz (Gewässer 1. Ordnung), die etwa 300 m südöstlich des Plangebietes verläuft.

Schutzgebiete und -objekte gemäß Denkmalschutz

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG, u.a. Bauwerke und archäologische Kulturdenkmale, bekannt. Die Sachgesamtheit „Rittergut und Schlosspark Großharthau“, die durch zahlreiche denkmalgeschützte Einzelobjekte geprägt ist, befindet sich ca. 300 m östlich und außerhalb der Sichtweite zum Plangebiet.

Ausweisungen gemäß Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und werden z.T. landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei die Möglichkeiten der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke zu nutzen und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet keine bekannt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Bundesstraße. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung auf Landes- und regionaler Ebene sind im Landesentwicklungs- bzw. Regionalplan verankert. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind wesentliche Zielstellungen der raumstrukturellen Entwicklung mit Relevanz für das Plangebiet und deren Berücksichtigung aufgeführt.

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Laut LEP 2013 liegt die Gemeinde Großharthau im ländlichen Raum an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bautzen-Bischofswerda-Radeberg. Die Festlegung von Achsen dient raumordnerischen Aufgaben wie der Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele relevant:

- Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. (Z 2.2.1.4)
→ Innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs gibt es kein Flächenpotenzial für die Entwicklung von Seniorenwohnprojekten. Das Plangebiet umfasst in Teilen eine Brachfläche und liegt unmittelbar an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
- Die Gemeinde besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Daher ist eine Siedlungsentwicklung nur zulässig, wenn sie dem entstehenden Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entspricht (Eigenentwicklung). (Z 2.2.1.6)
→ Im Hinblick auf die aktuelle und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung mit deutlicher Zunahme der Anzahl älterer Menschen in Verbindung mit fehlenden Flächenpotenzialen für die Entwicklung von Seniorenwohnprojekten ist die Eigenentwicklung gegeben.
- Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere [...] nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt [...]. (Z 2.2.1.7)
→ Die brachgefallene Fläche der ehemaligen Gärtnerei soll zusammen mit einer benachbarten Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage des Standortes ist die Fläche prädestiniert für das Vorhaben. Der Fläche kommt aufgrund ihrer Lage und Größe keine besondere siedlungsklimatische Funktion zu.
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 2.2.1.9)
→ Das Plangebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und eine Verkehrsstrasse.
- Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass [...] Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen [...] gestärkt und weiterentwickelt, Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet [...] werden. (G 2.2.2.2)
→ Das Vorhaben stärkt die Wohnnutzung zentral im Ort, sichert die Nachnutzung einer Brachfläche, fügt sich in den umgebenden Siedlungszusammenhang ein und nutzt vorhandene Verkehrsflächen.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Zweite Gesamtfortschreibung (2023)

Der Regionalplan enthält für das Plangebiet folgende relevante Zielstellungen:

- Entlang der in der Region verlaufenden Abschnitte der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Dresden)-Radeberg-Bischofswerda [...] soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile innerhalb der Haltestelleneinzugsbereiche des schienengebundenen Personennahverkehrs erfolgen. (Z 3.1.3)
→ Das Plangebiet liegt innerhalb des Haltestelleneinzugsbereiches des Bahnhofes Großharthau (< 1.200 m). Der Bahnhof Großharthau ist auf kurzem Wege in geringem Zeitaufwand erreichbar.
- Der südliche Randbereich des Plangebietes tangiert einen regional bedeutsamen Vogelzugkorridor (Karte großräumig übergreifender Biotopverbund und regionale Grünzüge). Diese Korridore sind als Verbindungselemente für die räumliche und funktionale Vernetzung avifaunistisch bedeutender Lebensräume zu erhalten (Z 5.3.5).
→ Im Rahmen der Planung ist keine Inanspruchnahme des Gebietes vorgesehen. Aufgrund der Art des Vorhabens sind auch keine Auswirkungen der Planung auf dieses Gebiet zu erwarten.

Weitere spezifische Zielstellungen für das Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung sind nicht formuliert. Das Gebiet liegt nicht im Bereich festgelegter Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder in Gebieten mit besonderen Nutzungsanforderungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Großharthau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan von 1999 für die Verwaltungsgemeinschaft Großharthau / Frankenthal. Darin sind die Flächen des Plangebietes als Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Entwicklungsziel des Bebauungsplanes nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan übereinstimmt, erfolgt eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [RAPIS, 01/2025]

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Umliegende Bebauungspläne

Für das Plangebiet und das direkt angrenzende räumliche Umfeld gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Nördlich der B 6 befinden sich die Plangebiete von drei Bebauungsplänen, die allesamt Baurecht für Wohnbebauung schaffen. Dazu gehören die B-Pläne „Wohnbebauung Schulstraße-West II“ als Erweiterung des benachbarten B-Planes „Schulstraße-West I“ sowie der B-Plan „Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße“. In diesen Plangebieten ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Gehölzschuttsatzung

Zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Großharthau hat der Gemeinderat am 19.02.2015 eine Gehölzschuttsatzung beschlossen. Gemäß dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (gemessen in einer Stammhöhe von 1 m), Alleen und einseitige Baumreihen unabhängig von Art und Stammumfang, Sträucher von mind. 3 m Höhe, Hecken im Innen- und Außenbereich (ab 10 m Länge und 1 bzw. 2 m Breite), Ersatzpflanzungen und aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften angelegte Pflanzungen unabhängig von Alter, Größe, Art und Stammumfang sowie alle Laubbäume in Park- und Grünanlagen geschützt.

Die Satzung gilt nicht für zu gewerblichen Zwecken herangezogene Gehölze in Baumschulen und Gärtnereien, für Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln, Birken, Baumweiden, abgestorbene Bäume (ausgenommen sind tlw. Alleen und einseitige Baumreihen) und Bäume mit einem Stammumfang von bis zu 100 cm (gemessen in einer Stammhöhe von 1 m) auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken, für Gehölze im Wald (im Sinne des § 2 SächsWaldG), für Bäume und Hecken in Kleingärten (im Sinne des BKleinG) sowie für Bäume und Sträucher auf Deichen, Wasserspeichern u.ä..

Die Satzung definiert auch Richtwerte zur Festlegung von Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen, die bei Beseitigung oder Beschädigung der nach Satzung geschützten Gehölze zum Tragen kommen.

4 Entwicklungskonzept

4.1 Nutzung und Bebauung

Auf dem Standort sind Flächen für Wohnungsbau im Segment des Seniorenwohnens vorgesehen. Neben individuellem Wohnungsbau soll auch seniorenspezifischer Mietwohnungsbau möglich sein. Die Wohnnutzung ergänzende Betriebe und Dienstleistungen, z.B. ein Café oder eine Tagespflegeeinrichtung, sollen ebenfalls zulässig sein. Die Bebauungsdichte soll den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO entsprechen. Geschossigkeit und Dachformen sollen sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Um eine Beeinträchtigung der geplanten schutzwürdigen Wohnbebauung durch schädliche Emissionen der angrenzenden Verkehrsstrasse zu vermeiden (v.a. Lärm), sind Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Ermittlung konkreter Maßnahmen ist die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens vorgesehen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

4.2 Grünplanung

Die vorhandene Hecke soll entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze erhalten bleiben und in Richtung Westen durch Anpflanzung standortgerechter heimischer Arten fortgesetzt werden, so dass eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes zum angrenzenden Landschaftsraum erreicht wird. Mit dieser Maßnahme soll gleichzeitig ein Teil des durch den Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsbedarfs ausgeglichen werden.

Die im Zentrum des Plangebietes noch vorhandenen Gehölze sollen, wenn möglich, in die neue Nutzung eingebunden werden. Zusätzliche Pflanzungen sollen zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Um eine flexible Flächenaufteilung und eine effektive Auslastung der Wohnbaufläche zu ermöglichen, sind hierfür keine Pflanzstandorte vorgegeben. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird zudem ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die B 6 gesichert. Die bestehende Zufahrt über den vorhandenen Wirtschaftsweg soll zur Gewährleistung von Rettung (Feuerwehr, Krankenwagen) zweckmäßig ausgebaut werden. Der Weg soll zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gesichert werden. Die vorhandene Nutzung durch Wanderer und Radfahrer soll weiterhin möglich sein.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach § 49 SächsBO auf den Grundstücken einzuordnen.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sicherzustellen. Eine Konkretisierung der Medienplanung wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll bei gegebenen Standortverhältnissen vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert oder genutzt werden.

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für Wohngebiete ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m³ für die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Möglichkeiten zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind im Laufe der weiteren Planung zu prüfen.

Die Regelung der Abfallentsorgung des Plangebietes ist ebenfalls im weiteren Planverfahren abzustimmen.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend wird im Plangebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Daher sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dies beinhaltet auch die Zulässigkeit von Altenbegegnungs- und Betreuungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, um auf Seniorenwohnen spezialisierte Gewerbebetriebe zu ermöglichen (z.B. Pflegedienst). Alle anderen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden, da diese dem Planungsziel nicht gerecht werden. Zudem sollen dadurch gebietsunverträgliche Störungen vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Da keine abweichenden Bestimmungen getroffen werden, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% zulässig. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und eine der zentralen und gut erschlossenen Lage des Baugebiets angemessene Bebauungsdichte ermöglicht.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf drei festgesetzt und orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Zudem wird die topografische Situation (ansteigendes Gelände zur Bundesstraße hin) berücksichtigt, so dass die Baukörper optisch niedriger wirken. Damit soll ein sensibles Einfügen der neuen Bebauung in das Ortsbild erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind sehr großzügig gefasst, wodurch eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksnutzung und Anordnung der baulichen Anlagen gegeben ist. Aus diesem Grund sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Verkehrsflächen

Für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes soll der vorhandene Wirtschaftsweg bis zur Grenze des Flurstücks 171/a ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Die Dimensionierung der Fläche und die Einordnung einer Wendeanlage zur Ermöglichung der Befahrung durch Abfallentsorgungsfahrzeuge ist im weiteren Planverfahren noch abzustimmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe, insbesondere der Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes.

Um die Flächenversiegelung und damit den Oberflächenabfluss zu minimieren, ist die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und sonstigen Nebenflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten.

Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen Gehölze am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes sollen zur Eingrünung der geplanten Wohnbaufläche erhalten bleiben. Die Eingrünung soll Richtung Westen fortgesetzt werden, um die Bebauung zum angrenzenden Schutzgebiet und der Mischbaufläche grünordnerisch abzugrenzen. Dafür werden Flächen zur Anpflanzung einer strukturreichen Hecke festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird ein Lebensraum und Nahrungshabitat u.a. für Brutvogelarten in Siedlungsgebieten erhalten bzw. geschaffen und ein Teil des Eingriffs (Flächeninanspruchnahme, Versiegelung) ausgeglichen.

Zur Durchgrünung der Wohnbaugrundstücke wird zusätzlich die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen festgesetzt. Auf konkrete Baumstandorte wird verzichtet, um dem Bauherrn Flexibilität bei der Grundstücksgestaltung zu ermöglichen.

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Zuordnung externe Ausgleichsmaßnahme

Da nach überschlägiger Bilanzierung der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, sind externe Flächen für den Ausgleich erforderlich. Diese werden im Rahm der weiteren Planung ermittelt. Mit der Zuordnung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Flächen im Plangebiet öffentlich-rechtlich geregelt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten getroffen, um das Plangebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden sowie Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die natürlichen Schutzgüter zu minimieren.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln, werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Äußerungen gebeten.

Nachfolgend werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB auf Natur und Umwelt aufgeführt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete, Arten und Biotope

Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des Netzes von Natura 2000. Auswirkungen auf das unmittelbar südlich angrenzende Schutzgebiet FFH-Gebiet „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ sollen in einer FFH-Vorprüfung ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Auf das nordwestlich in etwa 50 m Entfernung gelegene Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ sind aufgrund der Art des Vorhabens und der räumlichen Trennung durch die Bundesstraße keine Auswirkungen zu erwarten. Auch das südlich gelegene gesetzlich geschützte Biotop „Erlen-Eschen-Quellwald“, zugleich Wald nach SächsWaldG, wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der gesetzlich geforderte Mindestabstand von 30 m zum Wald wird eingehalten.

Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Plangebiet liegen aktuell nicht vor. Ein Vorkommen kann aber aufgrund des Vorhandenseins von Gehölzstrukturen und leerstehender baulicher Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Aufschluss darüber soll eine artenschutzfachliche Prüfung geben, deren Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Das Gebiet liegt nicht in regional bedeutsamen Vogelrastgebieten und Fledermausquartieren. Der südliche Randbereich des Plangebietes tangiert einen regional bedeutsamen Vogelzugkorridor, der durch die Planung jedoch nicht in Anspruch genommen wird und auch aufgrund der Art des Vorhabens nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet weist eine teilweise hochwertige Biotopausstattung auf. Dazu gehört das Grünland (FE 1), das den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes einnimmt und aufgrund der extensiven Nutzung ökologisch sehr wertvoll ist. Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei (FE 2) ist aufgrund der bisher erfolgten wirtschaftlichen Nutzung und der weitgehenden Beräumung eher von geringem Biotopwert. Der Wirtschaftsweg (FE 3), der im Norden das Plangebiet tangiert, gehört zu den Biototypen mit sehr geringem Biotopwert.

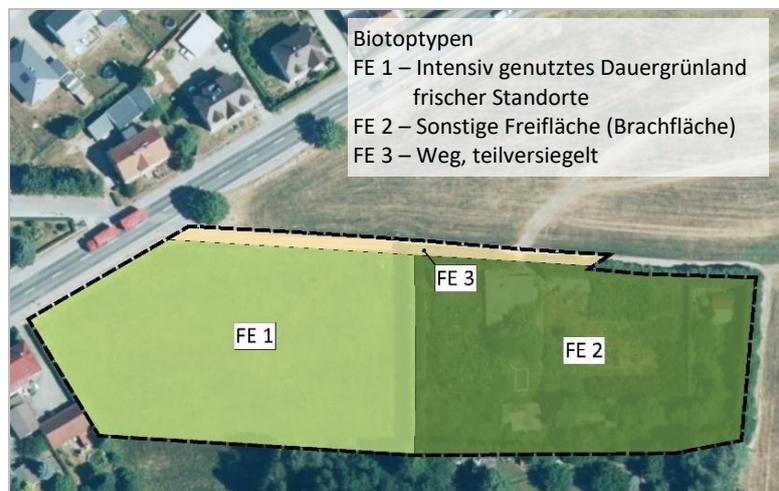


Abb. 8: Bestand Biototypen im Plangebiet (Quelle Kartengrundlage: GeoSN 12/2024)

Flächeneinheit	Biototyp (BT-Code)	Größe	Biotopwert
FE 1	Extensiv genutztes Grünland frischer Standorte (06.02.000)	5.085 m ²	25 (sehr hoch)
FE 2	Sonstige Grünanlage (Brachfläche) (11.03.200)	4.655 m ²	10 (gering)
FE 3	Weg, teilversiegelt (11.04.000)	410 m ²	2 (sehr gering)

Tab. 1: Übersicht zum Wert der Biototypen im Plangebiet

Durch die geplante Wohnbaunutzung werden die Grünlandfläche und die Brachfläche vollständig in Anspruch genommen und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Verkehrsfläche wird überplant und erweitert. Insgesamt führt die Planung damit zu einer deutlichen Wertminderung der Biotope. Ein Teil des Ausgleichs soll durch die Anlage einer strukturreichen Hecke am Rande des Plangebietes erfolgen. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Diese werden im Zuge der weiteren Planung ermittelt.

Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, etc.)

Durch die Planung wird neben einer ehemals gewerblich genutzten Fläche eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in zentraler Ortslage dauerhaft in Anspruch genommen und einer neuen Nutzung zugeführt. Dies bedeutet einen Anstieg der Siedlungsfläche der Gemeinde um ca. 5.000 m².

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer flächenhaften Neuversiegelung des Bodens von max. ca. 5.700 m². Betroffen sind hochwertige Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, hohem Wasserspeichervermögen und einem hohen Vermögen als Filter und Puffer für Schadstoffe. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen auf dieser Fläche vollständig und dauerhaft verloren. Die Flächeninanspruchnahme und der Bodenverlust sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Mit der Neuversiegelung verbunden ist auch eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts. Auf den versiegelten Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss, da anfallendes Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht oder nur teilweise versickern kann. Dadurch wird die Retentionsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen beeinträchtigt. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses sollen Stellplätze, Wege und sonstige Nebenflächen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Die Niederschlagsentwässerung der baulichen Anlagen soll vorzugsweise vor Ort durch Versickerung bzw. Rückhaltung erfolgen. Durch die Anbindung des Baugebietes an die öffentliche Schmutzwasserleitung soll die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung anfallender Schmutzwässer gesichert werden. Oberflächengewässer sowie Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Negative Beeinträchtigungen von Luft und Klima können aufgrund der Art der Nutzungsänderung und der geringen Flächengröße ausgeschlossen werden. Dem Plangebiet kommen laut Regionalplan keine siedlungsklimatischen Funktionen zu.

Das Baugebiet soll sich harmonisch in die Umgebung einfügen, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind. Dazu sollen Vorgaben zur Geschossigkeit, der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Pflanzgebote einen Beitrag leisten.

Da im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine geschützten Kulturdenkmale bekannt sind, ist eine Beeinträchtigung von Kulturgütern ausgeschlossen.

Wesentliche Veränderungen der Immissionsituation durch Erschließungsverkehr und damit verbundene negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sind aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße nicht zu erwarten. Zur Bewertung der Schallimmissionen, welche auf das Plangebiet wirken, ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

6.2 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden eine Brachfläche und eine Landwirtschaftsfläche in zentraler Ortslage städtebaulich neu geordnet und damit der Siedlungsbereich maßvoll erweitert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungs- und Baustrukturen und der angrenzenden Nutzungen, um Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Das geplante Wohngebiet soll sich sensibel in die Umgebung einfügen und die Wohnfunktion der Gemeinde, insbesondere für Senioren, stärken. Seniorengerechte Wohnprojekte sind eine sinnvolle Anpassung an den demografischen Wandel und sichern eine nachhaltige Ortsentwicklung.

Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über die Dresdener Straße und den vorhandenen Wirtschaftsweg, der ertüchtigt werden soll, gesichert. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem geringfügig stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Von einer ausreichenden

Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes wird ausgegangen. Für das vorhandene ÖPNV-Netz ist eine bessere Auslastung zu erwarten.

Eine ordnungsgemäße medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Dies soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sichergestellt werden. Der genaue Bedarf und Anschlussmöglichkeiten sind im Zuge der weiteren Planung zu konkretisieren. Möglichkeiten zur Sicherung des Löschwasserbedarfs sind ebenfalls noch zu prüfen.

Auswirkungen auf soziale Belange

Mit Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit Fokus auf selbstbestimmtes Seniorenwohnen will die Gemeinde den perspektivisch steigenden Eigenbedarf an altengerechten Wohnmöglichkeiten decken. Damit soll ein Wegzug von Einwohnern dieser Altersgruppe aus der Gemeinde in Orte, in denen entsprechende Angebote bestehen, verhindert und so einer Schwächung sozialer Bindungen und einem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Zusätzliche Angebote der Pflege und Betreuung dienen der Sicherung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde.

7 Flächenbilanz

Flächenbilanz im Bestand:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Landwirtschaftsfläche	5.085 m ²	50%
Brachfläche	4.655 m ²	46%
Verkehrsfläche	410 m ²	4%
Plangebiet gesamt	10.150 m²	100%

Flächenbilanz in der Planung:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Baugebiet - Wohnbaufläche <i>davon max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,4) bei 50% Überschreitung</i>	9.620 m ² 3.848 m ² 5.772 m ²	95%
Verkehrsfläche	530 m ²	5%
Plangebiet gesamt	10.150 m²	100%