



Gemeinde Großharthau

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau / Frankenthal

im Teilbereich „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, Erfordernis und Ziel der Planänderung.....	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Änderungsbereich.....	3
2	Planerische Vorgaben und Restriktionen	4
2.1	Übergeordnete Planungen.....	4
2.2	Schutzausweisungen.....	5
3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
3.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
3.2	Geplante Darstellung	6
4	Auswirkungen der Planänderung	7
4.1	Wesentliche Auswirkungen	7
4.2	Flächenbilanz	8
5	Alternativenprüfung	8
6	Rechtsgrundlagen	8

1 Einleitung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Großharthau beabsichtigt, auf einer Brach- und Grünfläche in zentraler Ortslage Wohnbauflächen zu entwickeln. Im Fokus steht die Entwicklung von Flächen für altengerechte Wohnmöglichkeiten. Damit möchte die Gemeinde sich an den demografischen Wandel, der durch zunehmende Alterung der Einwohner geprägt ist, anpassen und eine nachhaltige Ortsentwicklung, die den perspektivisch steigenden Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Senioren berücksichtigt, sichern. Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde, für alle Bevölkerungsgruppen ausreichend und bedarfsgerechte Wohnmöglichkeiten vorzuhalten und insbesondere Senioren einen Lebensabend in sozial gewachsenen Strukturen zu ermöglichen.

Um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen, wird derzeit für den Standort der Bebauungsplan „Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“ aufgestellt. Dieser kann jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau / Frankenthal entwickelt werden, da das Planungsziel des Bebauungsplanes (Wohngebiet) den aktuellen Darstellungen des FNP (Grünfläche) entgegensteht. Daher ist eine partielle Änderung des FNP erforderlich.

Inhalt der vorliegenden FNP-Änderung ist daher die Umwandlung der Darstellung von Grünflächen in Wohnbau- und Verkehrsflächen für den Teilbereich „Bebauungsplan Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“. Alle anderen Inhalte des FNP behalten weiterhin ihre Wirksamkeit.

Ziel der partiellen FNP-Änderung ist es, durch die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnmöglichkeiten für Senioren zu schaffen. Aus dieser Darstellung kann die Gemeinde eine rechtsverbindliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan „Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“ ableiten.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch das Landratsamt Bautzen zu genehmigen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird der FNP wirksam.

Das Änderungsverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Großharthau am 19.06.2024 förmlich eingeleitet.

1.3 Änderungsbereich

Der Bereich der vorliegenden FNP-Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“, der sich aktuell in Aufstellung befindet. Er liegt zentral in der Gemeinde Großharthau unmittelbar an der Dresdener Straße (B 6) und in der Nähe des Ortszentrums mit Gemeindeverwaltung und Schlosspark.

Der Änderungsbereich 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. Er wird im Wesentlichen von Grünland sowie teilweise von Gehölzen, Verkehrswegen und Wohnbebauung umgeben.

Die Fläche selbst umfasst eine Brachfläche (ehem. Gärtnerei), eine extensiv genutzte Grünlandfläche und einen Teil des angrenzenden Wirtschaftsweges.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die nordwestlich angrenzende Dresdener Straße (B 6) gesichert. Die medientechnische Ver- und Entsorgung soll über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sichergestellt werden.



Abb. 1: Lage Änderungsbereich [Kartengrundlage: GeoSN]

2 Planerische Vorgaben und Restriktionen

2.1 Übergeordnete Planungen

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 die Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Der Änderungsbereich 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)
→ Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich 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)
→ Der Änderungsbereich 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).
→ Durch die partielle FNP-Änderung ist keine Inanspruchnahme des Gebietes vorgesehen. Aufgrund der Art des Vorhabens sind auch keine Auswirkungen der FNP-Änderung auf dieses Gebiet zu erwarten.

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

2.2 Schutzausweisungen

Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht

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

Im Süden grenzt der Änderungsbereich an das FFH-Gebiet „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ mit dem Art-Habitat „Fischotter“. In etwa 50 m Entfernung, nordwestlich der Dresdener Straße, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“. Ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich etwa 30 m südlich des Änderungsbereiches (Erlen-Eschen-Quellwald), zugleich FFH-Lebensraumtyp „Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder“.

Weitere Schutzausweisungen

Das südlich gelegene gesetzlich geschützte Biotop ist als Wald gemäß § 2 SächsWaldG ausgewiesen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es besteht keine Hochwassergefahr.

Im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG bekannt. Die denkmalgeschützte Sachgesamtheit „Rittergut und Schlosspark Großharthau“ befindet sich in etwa 300 m Entfernung.

3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

3.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau / Frankenthal von 1999 sind die Flächen des Änderungsbereiches als Grünfläche dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich [RAPIS, 01/2025]

3.2 Geplante Darstellung

Entsprechend der geplanten Nutzung durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“ wird die Fläche des Änderungsbereiches im zentralen Teil als Wohnbaufläche und im Norden als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Darstellung der Wohnbaufläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“ geplanten allgemeinen Wohngebiets.

Die Zufahrtsstraße zum Wohngebiet, die zu ertüchtigen ist, wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt.



4 Auswirkungen der Planänderung

4.1 Wesentliche Auswirkungen

Auswirkungen auf Natur und Umwelt / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Erfolgt eine Umweltprüfung in einem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren, beschränkt sich die Umweltprüfung im FNP-Änderungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Mit dieser Abschichtungsregelung gemäß BauGB sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Daher wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“ verwiesen, der im Rahmen der Entwurfsfassung vorgelegt wird.

In der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans gemäß § 2a BauGB auf Natur und Umwelt aufgeführt. Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung führt die Planung mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu einer Neuversiegelung hochwertiger Böden mit Folgen für den lokalen Wasserhaushalt und einer Wertminderung vorhandener Biotope. Für den Ausgleich dieses Eingriffs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes zum jetzigen Planungsstand nicht zu erwarten.

Städtebauliche und infrastrukturelle Auswirkungen

Mit der Planung wird auf veränderte demografisch bedingte Entwicklungen reagiert und die Flächennutzung in zentraler Ortslage optimiert. Die Um- und Nachnutzung der Brach- und Grünflächen zu Wohnflächen kann zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum beitragen und die Effizienz der Grundstücksnutzung verbessern. Seniorengerechte Wohnprojekte sind eine sinnvolle Anpassung an den demografischen Wandel und sichern eine nachhaltige Ortsentwicklung.

Von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes wird ausgegangen. Eine ordnungsgemäße medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zu gewährleisten.

Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die neue Wohnbebauung kann die lokale Wirtschaft stärken, indem sie die Nachfrage nach Dienstleistungen, Einzelhandel und Infrastruktur erhöht.

Mit Schaffung altengerechter Wohnmöglichkeiten im Ort kann eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten und das Zusammenleben mehrerer Generationen im Ort ermöglicht werden. Dies wiederum wirkt einer Schwächung sozialer Bindungen und einem Bevölkerungsrückgang entgegen.

4.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Geänderte Darstellung	Fläche
Grünfläche	Wohnbaufläche	9.620 m ²
	Verkehrsfläche	530 m ²
Änderungsbereich gesamt		10.150 m²

5 Alternativenprüfung

Für das geplante Vorhaben liegen keine alternativen Standorte oder Planungsvorstellungen vor. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches bzw. der Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde bestehen gegenwärtig keine Brach- oder sonstigen bereits baulich genutzten Flächen, auf denen das geplante Vorhaben realisiert werden könnte. Nachverdichtungspotenziale in der erforderlichen Größe und Lagegunst sind ebenfalls nicht vorhanden.

Da der Änderungsbereich teilweise eine Brachfläche umfasst, an eine verkehrliche Infrastruktur angebunden ist und die Verfügbarkeit der Grundstücke gesichert ist, wurden andere derzeit im Außenbereich liegende Flächen nicht weiter betrachtet. Ziel der Gemeinde ist es, die Brachfläche einer neuen Nutzung zuzuführen und mit Entwicklung der angrenzenden Grünfläche einen ersten Schritt in Richtung Lückenschluss und Bebauung der Flächen entlang der Dresdener Straße zu gehen. Insgesamt wird sich die geplante Nutzung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen räumlich einfügen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird gesichert.

6 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes 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)
- 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 06. Juni 2013 (GVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)