
GEMEINDE GROSSHARTHAU

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GROSSHARTHAU „WOHNBEBAUUNG SCHULSTRASSE-WEST II“

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.....	3
3.1	Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Weitere Festsetzungen	3
4	Beurteilung der Auswirkungen der Änderung	3
5	Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	4

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Wohnbebauung Schulstraße-West II" aus dem Jahr 2018 schuf die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 30 Einfamilienhäusern entlang der Straße „Schulbergblick“. Das Wohngebiet wurde weitestgehend realisiert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt und damit niedriger als der Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Bei der Bebauung der Grundstücke wurde festgestellt, dass die festgesetzte GRZ von 0,3 die Bebauung der Grundstücke zu stark einschränkt und nicht den aktuellen Erfordernissen an eine zeitgemäße Bebauung entspricht.

Daher möchte die Gemeinde den Bebauungsplan nun ändern und die maximal zulässige GRZ auf 0,4 anheben (entsprechend dem Orientierungswert des § 17 BauNVO).

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Wohnbebauung Schulstraße-West II“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Großharthau an der Straße „Schulbergblick“.

Das Wohngebiet Schulstraße West-II wird umgeben von dem Wohngebiet Schulstraße-West im Osten, der bebauten Ortslage entlang der Dresdener Straße im Süden, dem Wohngebiet „An der Malzfabrik“ im Westen sowie landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten und Norden.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes „Wohnbebauung Schulstraße-West II“ erfolgt über die Straße "Schulbergblick". Diese bindet nach Süden über die Straße „An der Malzfabrik“ an die „Dresdener Straße“ (B 6) an.

Das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ grenzt im Westen an das Plangebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 145 „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“) befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 70 m.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Schulstraße-West II“ in der Fassung vom 02.05.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 03.09.2018 bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des Plangebietes.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohnbebauung Schulstraße-West II".

Dieser umfasste im Jahr 2018 Teile der Flurstücke 226/5 und 228/1 der Gemarkung Großharthau.

Mittlerweile erfolgte im Geltungsbereich eine umfassende Neuparzellierung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nun die Flurstücke 693 – 710, 712, 715 – 718, 719 (tlw.), 720 – 723, 724/1, 724/2, 725, 726/1, 726/12 (tlw.), 727 – 730, 731 (tlw.), 732 (tlw.) und 733 der Gemarkung Großharthau.

Die Grenze des ca. 2,5 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Nachfolgend aufgeführte Änderung wird zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnbebauung Schulstraße-West II“ getroffen.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Um die Bebauung der Wohngrundstücke nicht zu stark einzuschränken und zeitgemäße Bauungen zu ermöglichen, wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,3 auf 0,4 erhöht.

Die GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Mit der Ausnutzung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO werden die Festsetzungen des Bebauungsplans an zeitgemäße städtebauliche Anforderungen angepasst. Dadurch können die Grundstücke optimal für Wohnbebauung ausgenutzt werden. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 stellt eine moderate Anpassung dar, die das bestehende Ortsbild nicht wesentlich verändert. Die Erhöhung der GRZ ermöglicht eine optimierte Ausnutzung der Grundstücke. Es verbleibt weiterhin ausreichend Raum für Grünflächen und Freiräume auf den Grundstücken, sodass die Wohnqualität im Gebiet erhalten bleibt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist weiterhin zulässig.

3.2 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohnbebauung Schulstraße-West II" bleiben unverändert bestehen.

4 BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Schulstraße-West II" wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbebauung Schulstraße-West II" bleibt unverändert. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf festgesetzte Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und Pflanzgebote.

Durch die moderate Erhöhung der GRZ sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Auf den Wohngrundstücken verbleibt weiterhin ausreichend Platz für Grün- und Freiflächen, so dass der durchgrünte Siedlungscharakter erhalten bleibt.

Durch die Erhöhung der GRZ kommt es auf den Wohngrundstücken zu einer Erhöhung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen:

Allgemeines Wohngebiet	22.200 m ²
davon:	
max. überbaubare Grundstücksfläche gem. rechtskräftigem B-Plan (GRZ 0,3 + 50% Überschreitung durch Nebenanlagen)	9.990 m ²
max. überbaubare Grundstücksfläche gem. 1. Änderung B-Plan (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung durch Nebenanlagen)	13.320 m ²

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans erhöht sich auf den Wohngrundstücken die maximal überbaubare Grundstücksfläche von bisher 9.990 m² auf 13.320 m². Dadurch kommt es innerhalb der Wohnbauflächen zu einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung um insg. max. 3.330 m².

Durch diese Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Wohngrundstücken vergrößert sich der Oberflächenabfluss. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist das innerhalb der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche selbst zurückzuhalten und zu versickern (oder falls Versickerung nicht möglich ist zu verwerten oder gedrosselt und zeitverzögert an den Regenwasserkanal abzugeben). Dieses Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Bei Ausnutzung der höheren GRZ gemäß der Bebauungsplanänderung sind auf dem betroffenen Wohngrundstück entsprechend größere Volumen für die grundstücksbezogene Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Der Oberflächenabfluss von den Wohngrundstücken wird somit nicht erhöht.

5 ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung von Flächen geschaffen. Die geplante Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zielt auf eine effizientere Nutzung bereits erschlossener Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ab. Diese Maßnahme entspricht dem Ziel der Nachverdichtung und qualitativen Verbesserung des Siedlungsgebietes, ohne zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

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).

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt unter 20.000 m² beträgt, wird § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dabei wird 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.