GEMEINDE GROSSHARTHAU

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „RANDSIEDLUNG GROSSHARTHAU“

VORENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1 Ziel und Zweck der Planänderung 2

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation 3
2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes 3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung 3
2.3 Bestehendes Planungsrecht 3
2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans 3

3 Inhalt der Planänderung 4
3.1 Art der baulichen Nutzung 4
3.2 Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 4
3.4 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen 4
3.5 Weitere Festsetzungen 4

4 Flächenbilanz 5

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung 5

6 Umweltbericht 6

1 Ziel und Zweck der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Randsiedlung Großharthau“ aus dem Jahr 2011 schuf die Voraussetzungen für die Errichtung einer einreihigen Wohnbebauung entlang der Straße „Randsiedlung“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt straßenbegleitend Allgemeines Wohngebiet fest. Die nördlichen Grundstücksteile wurden aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht als Baugebiet, sondern als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. *(vgl. Abb. 2)*

Die Flurstücke 222/9 – 222/14 wurden bereits mit insgesamt 5 Einfamilienhäuser bebaut:



Abb. 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans im Luftbild (Quelle: Geoportal Sachsen)



Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Randsiedlung Großharthau (i.d.F. vom 24.08.2011)

Aus Platzgründen wurden auch in den als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteilen Nebenanlagen errichtet. Da innerhalb von Grünflächen bauliche Anlagen unzulässig sind, befinden sich diese derzeit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die bisher als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzten Grundstücksflächen in Wohnbaufläche geändert werden, um die Nutzung durch bauliche Anlagen rechtmäßig zu sichern.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Randsiedlung Großharthau“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Großharthau.

Das Plangebiet wird umgeben von Wohnbebauung entlang der Straße „Randsiedlung“ im Süden, von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und von einer ehemaligen Halde / Deponie im Westen.

Weiterhin befinden sich Waldflächen östlich und westlich des Plangebietes. Der gesetzlich vorgeschriebene 30 m – Waldabstand reicht ins Plangebiet hinein. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.

Der nördliche Teil des B-Plan-Geltungsbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet „Massenei“.

Westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Randsiedlung Großharthau".

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Randsiedlung Großharthau“ in der Fassung vom 24.08.2011 bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des Plangebietes *(s. Abb. 2)*.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Gemäß der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau (2011) liegt der Änderungsbereich an der nördlichen Grenze der ausgewiesenen straßenbegleitenden Wohnbaufläche. Der Änderungsbereich ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans „Randsiedlung Großharthau“ der in den Grundzügen dargestellten beabsichtigten Flächennutzung und wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

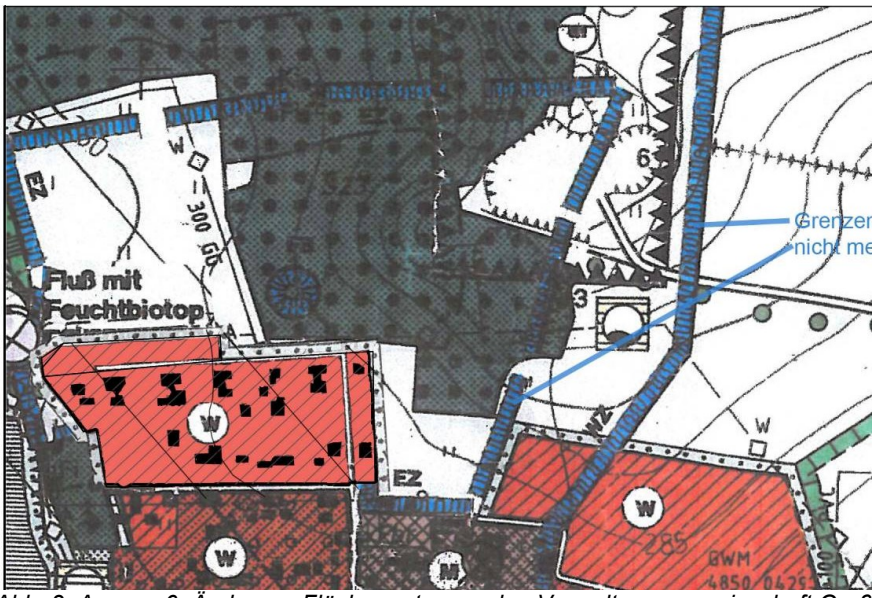


Abb. 3: Auszug 6. Änderung Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Großharthau (2011)

3 Inhalt der Planänderung

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Randsiedlung Großharthau“ getroffen:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher als private Grünfläche (mit Zweckbestimmung Hausgärten) festgesetzten Flächen werden geändert in Allgemeines Wohngebiet (WA). Dadurch soll in diesen Bereichen die Errichtung von dem Wohnen zugeordneten Nebenanlagen zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird reduziert auf 0,2. Dies ist erforderlich, um das gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet bisher zulässige Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht wesentlich zu erhöhen.

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

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche wird nach Westen geringfügig aufgeweitet, um in diesem Bereich bauliche Anlagen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Ansonsten wird das Baufenster unverändert beibehalten, so dass die Wohngebäude weiterhin ausschließlich straßenbegleitend zulässig sind und die rückwärtigen nördlichen Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünflächen

Die bisher als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzten Flächen entfallen zugunsten von Wohnbaufläche, um in diesen Bereichen die Errichtung von dem Wohnen zugeordneten Nebenanlagen zuzulassen.

Pflanzgebote

Um die Grundstücksgestaltung nicht zu stark einzuschränken, wird das bisher per Planeintrag entlang des nördlichen Plangebietsrandes festgesetzte Pflanzgebot Pfg1 zur Anpflanzung einer Hecke herausgenommen.

3.5 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Randsiedlung Großharthau" in der Fassung vom 24.08.2011 bleiben unverändert bestehen.

4 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	**7.210 m²**
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	4.600 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.860 m²
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	240 m²
Öffentliche Grünfläche	510 m²

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Biotoptypen
Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans entfällt die bisher festgesetzte private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten (ca. 2.950 m²) zugunsten von Wohnbaufläche (WA).

Gemäß der Bilanzierung im rechtskräftigen Bebauungsplan werden diesen Biotoptypen folgende Biotopwerte zugeordnet:

BTLNK-Nr.	Biotoptyp	Biotopwert
912	Einzelhaussiedlung mit Gärten	7
948	Hausgärten	7

Da gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im rechtskräftigen Bebauungsplan die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgärten und die Wohnbauflächen den gleichen Biotoppunktwert haben, ergibt sich durch die Änderung von privater Grünfläche in Wohnbaufläche keine Biotopwertminderung.

Außerdem entfällt durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die Heckenpflanzung (Pfg1) am nördlichen Plangebietsrand in einem Umfang von 360 m². Die Heckenpflanzung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleich für den Eingriff in den Boden und ins Landschaftsbild herangezogen. Der Verlust der Heckenpflanzung ist daher auszugleichen. Dazu soll innerhalb des Gemeindegebietes von Großharthau die Anpflanzung von insg. 15 einheimischen Laubbäumen (15 Bäume x 25 m² Kronenfläche = 375 m²) erfolgen (z.B. im Bereich Quer- oder Gerichtsstraße).

Auswirkungen Boden
Um das gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet bisher zulässige Maß der Bodenversiegelung durch die Vergrößerung der Wohnbaufläche im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung nicht wesentlich zu erhöhen, wird die im Allgemeinen Wohngebiet bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 reduziert auf 0,2. Dennoch ist die Planänderung mit einer möglichen zusätzlichen Bodenversiegelung verbunden:

Max. zulässige Versiegelung gemäß rechtskräftigem B-Plan		Max. zulässige Versiegelung gemäß 1. Änderung B-Plan	
Allgemeines Wohngebiet (1.850 m² x GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung durch NA)	1.110 m²	Allgemeines Wohngebiet (4.600 m² x GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung durch NA)	1.380 m²
Differenz: 270 m²			

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung kommt es aufgrund der Vergrößerung der Wohnbaufläche zu einer Erhöhung der max. zulässigen Versiegelung um 270 m² gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (trotz der Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,2).

Die Eingriffe in den Boden wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch folgende bodenaufwertende Maßnahmen ausgeglichen:

- Ausgleichsmaßnahme in Schmiedefeld auf Flst. 888/1 und T.v. Flst. 870
- Heckenpflanzung im Plangebiet >> diese entfällt im Plangebiet, wird jedoch ersetzt innerhalb des Gemeindegebietes von Großharthau *(s. oben)*

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen bodenaufwertenden Maßnahmen erforderlich.

Landschaftsschutzgebiet “Massenei”
Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Randsiedlung Großharthau“ liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Massenei”. Dies betrifft die nördlichen Bereiche der Wohngrundstücke, die bisher als Hausgärten festgesetzt waren sowie den westlichen Teil der Straße „Randsiedlung“.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die nördlichen Bereiche der Wohngrundstücke in Allgemeines Wohngebiet geändert. Dies steht im Widerspruch zur LSG-Schutzgebietsverordnung.

Daher wird mit Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung gleichzeitig das LSG-Ausgliederungsverfahren durchgeführt.

Dazu wird im Zuge der Erstellung des Entwurfs der 1. Bebauungsplanänderung „Randsiedlung Großharthau“ der Antrag auf Ausgliederung der nördlichen Bereiche der Wohngrundstücke sowie des westlichen Teils der Straße „Randsiedlung“ aus dem LSG „Massenei“ gestellt *(s. Abb. 4)*.



Abb. 4: Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet „Massenei“: Bestand & Planung

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.