

1. Änderung Bebauungsplan 03 „Wachau-Feldschlösschen“

Gemeinde Wachau, Ortsteil Feldschlösschen



Gemeindeverwaltung Wachau
Teichstraße 4
01454 Wachau

Teil C – Textliche Begründung

Entwurf vom 28.04.2022

Bearbeitung:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schlossstraße 14
01454 Radeberg

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliche Erfordernis	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes.....	3
2.3	Beschreibung des Plangebietes und des Änderungsgebietes	3
2.4	Bestehendes Planungsrecht	4
2.5	Verfahren.....	4
3	Städtebauliche Konzeption.....	5
4	Umweltbelange	5
4.1	Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	5
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	5
5.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
5.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6
5.3	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	6
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
5.5	Hinweise	6
6	Flächenbilanz	6
7	Rechtsgrundlagen.....	6

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliche Erfordernis

In der Gemeinde Wachau wurden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Gemeinde hat diesem Anspruch mit der Aufstellung des B-Planes 03 „Wachau-Feldschlösschen“ im Ortsteil Feldschlösschen Rechnung getragen. Das Gebiet des B-Planes ist inzwischen voll bebaut.

Im nordöstlichen Bereich des B-Planes ist zusätzlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt worden. Diese wurde bisher nur in Grundzügen angelegt. Auch besteht seitens der Gemeinde an dieser Stelle kein Bedarf für die Errichtung eines Spielplatzes. Direkt westlich des Wohngebietes befindet sich bereits ein großzügiger Spiel- und Bolzplatz.

Aus diesem Grund soll die Fläche innerhalb des B-Planes zur privaten Grünfläche geändert werden. Damit ist eine Veräußerung der Fläche und nachfolgend die Nutzung als privater Garten möglich.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03 „Wachau Feldschlösschen“ umfasst die Flurstücke 558/2, 558/3, 558/4, 558/5, 558/6, 558/7, 558/8, 558/9, 558/10, 558/11, 558/12, 558/13, 558/15, 558/16, 558/17, 558/18, 558/19, 558/20, 558/21, 558/23, 558/24, 558/25, 558/26, 558/27, 558/28, 558/29, 558/30, 558/31, 558/32, 558/33, 558/34, 558/35, 558/36, 558/37, 558/38, 558/39, 558/40, 558/41, 558/42, 558/43, 558/44, 558/45, 558/46, 558/48, 558/49, 558/50, 558/51, 558/52, 558/53, 558/54, 558/55, 558/56, 558/57, 558/58, 558/59, 558/60, 558/61, 559a, 559b, 564/3, 564/5, 564/6, 564/7, 564/8, 564/9, 564/10, 564/11, 564/12, 564/13, 564/14, 564/15, 564/16, 564/17, 564/19, 564/20, 564/21, 564/22, 564/23, 564/24, 564/26, 564/27, 564/28, 564/29, 564/30, 564/31, 564/32, 564/33, 564/34, 564/35, 564/36, 564/37, 564/38, 564/39, 564/40, 564/41, 564/42, 564/43, 564/44, 546/47, 546/48, 564/49, 564/50, 836/2, 836/3, 836/4, 836/5, 836/6, 836/7, 836/8, 836/9, 836/10, 836/11, 837/12, 836/13, 836/14, 836/15, 836/16, 836/17, 836/18, 836/19 und 836/20 der Gemarkung Wachau.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 03 umfasst einen Teil des Flurstücks 558/17 der Gemarkung Wachau

2.3 Beschreibung des Plangebietes und des Änderungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Feldschlösschen der Gemeinde Wachau. Es ist an die "Hauptstraße" angebunden und wird über mehrere Wege erschlossen, an die die bereits vorhandene Wohnnutzung angrenzt.

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Teil des Lindenweges.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teil des Flurstücks 558/17 der Gemarkung Wachau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 250 m².

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich des gesamten B-Planes ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um die Umnutzung einer bereits als Grünfläche genutzten Fläche innerhalb dieses Wohngebietes.

2.5 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 03 „Wachau Feldschlösschen“ soll im einfachen Verfahren nach §13 BauGB geändert werden.

Die Änderung kann prinzipiell nach § 13 BauGB erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der § 11 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung beinhaltet lediglich die Abwandlung einer öffentlichen in eine private Grünfläche. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die geplante Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Durch die Änderung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG berührt und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit sind die Voraussetzungen erfüllt und die Änderung kann im einfachen Verfahren durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 kann entsprechend § 13 Abs. 3 verzichtet werden.

3 Städtebauliche Konzeption

Im nordöstlichen Plangebiet ist die Änderung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in eine private Grünfläche geplant, welche sich an der Erschließungsstraße "Lindenweg" befindet. Die Stelle direkt an der Kurve der Erschließungsstraße ist für einen Spielplatz eher ungeeignet. Aus diesem Grund soll die Planung dazu aufgegeben werden. Westlich des B-Plangebietes gibt es bereits einen großzügigen öffentlichen Spielplatz, der nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

4 Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Durchführung der Eingriffsregelung wird verzichtet.

4.1 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders geschützte Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu zerstören sowie streng geschützten Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Wohnsiedlung. Auf der Fläche sind 2 Bäume (Acer platanoides) vorhanden. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Siedlungsnähe ist mit häufigen Brutvogelarten, die weit verbreitet sind und die eine gewisse Toleranz gegenüber Störungen durch Fahrzeuge und den Menschen zeigen, zu rechnen.

Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG)

Es handelt sich um einen Standort, der durch die Anwesenheit von Menschen und Fahrzeugen vorbelastet ist, so dass davon auszugehen ist, dass hauptsächlich Arten brüten, die eine gewisse Toleranz gegenüber Störungen wie Lärm, Licht oder die Anwesenheit von Personen zeigen. Erheblichen Störungen sind nicht ableitbar, da evtl. Beeinträchtigungen nur kleinflächig sind.

Weitere artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht zu erwarten. Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes 03 „Wachau-Feldschlösschen“ lagen keine Informationen über das Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Änderungsgebietes vor.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgarten/Hausgarten festgesetzt. Ursprünglich war dieser Bereich des B-Planes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt worden. Diese wurde jedoch bisher nur in Grundzügen angelegt. Seitens der Gemeinde besteht an dieser Stelle kein Bedarf für die Errichtung eines Spielplatzes. Aus diesem Grund soll die Fläche innerhalb des B-Planes

zur privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten geändert werden. Damit ist eine Veräußerung der Fläche und nachfolgend die Nutzung als privater Garten möglich.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche ist mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (L1) zu belasten. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Es dient der gesicherten Erschließung des B-Plangebietes.

5.3 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den mit Planzeichen im zeichnerischen Teil des B-Planes festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu unterhalten. Mit der Erhaltung der bestehenden Gehölze wird ein Eingriff vermieden. Dem Vermeidungsgebot von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG wird damit Rechnung getragen.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Quartier zusammen mit der bestehenden Bebauung zu schaffen.

5.5 Hinweise

Es liegen keine Hinweise der Träger öffentlicher Belange vor.

6 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes: 250 m²

Private Grünfläche: 250 m²

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz und Verordnungsblatt, Seite 146), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist