

## STADT RADEBURG

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG GROSSENHAINER STRASSE, RADEBURG

## SATZUNG

### 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	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
2.4	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	2
3	Inhalt der Planänderung.....	3
3.1	Art der baulichen Nutzung / Grünordnerische Festsetzungen.....	3
3.2	Weitere Festsetzungen .....	3
4	Flächenbilanz .....	3
5	Beurteilung der Auswirkungen der Änderung .....	4
6	Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB .....	4

*Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung*

## **1 ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg" aus dem Jahr 2020 schuf auf dem stadteigenen Grundstück 855/27 die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern.

Mittlerweile sind die Planung und die Erschließung für das neue Wohngebiet abgeschlossen. Es wurden 41 Wohngrundstücke an Familien verkauft. Die Bebauung im Gebiet entwickelt sich rasch und ist bis auf wenige Grundstücke bereits realisiert.

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes grenzt der Abflussgraben Meißner Berg an. In diesem Bereich ist der 10 m - Gewässerrandstreifen zu beachten. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt diesen Bereich als öffentliche Grün- und Maßnahmenfläche fest. Diese reicht in einer Tiefe von ca. 5 m in die privaten Grundstücksflächen hinein.

Die Stadt Radeburg möchte den Bebauungsplan nun ändern, so dass auf den privaten Grundstücksflächen keine öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen mehr festgesetzt sind.

## **2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“ befindet sich am nord-westlichen Stadtrand von Radeburg.

Das Plangebiet wird umgeben:

- im Osten von der Großenhainer Straße (S 91) und Wohnbebauung,
- im Süden vom Wohngebiet Meißner Berg sowie naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen für den Bau der BAB A 13 (Streuobstwiese) und
- im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Süden grenzt ein Gewässer II. Ordnung (Abflussgraben Meißner Berg) an das Plangebiet an.

Das Gelände fällt von ca. 157,5 m (DHHN 92) im Westen auf ca. 149,5 m (DHHN 92) im Osten (an der Großenhainer Straße).

Nördlich des Plangebietes beginnt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der S 91 das FFH-Gebiet "Große Röder zwischen Großenhain und Medingen". In ca. 400 m Entfernung befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittleres Rödertal".

### **2.2 Bestehendes Planungsrecht**

Grundlage für Vorhaben im Plangebiet ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“. Dieser setzt die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fest.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **2.4 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg".

Dieser umfasst das bisherige Flurstück 855/27 der Gemarkung Radeburg, das mittlerweile in die Flurstücke 855/40 bis 855/84 parzelliert wurde.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,3 ha.

### 3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“ getroffen.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung / Grünordnerische Festsetzungen

Der rechtskräftige B-Plan setzt am südlichen Plangebietsrand entlang des Abflussgrabens Meißner Berg (Gewässer II. Ordnung) eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit Maßnahmenfläche „M2 - Entwicklung Gewässerrandstreifen“ fest.

Dadurch werden in diesem Bereich private Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 5 m als öffentliche Grün- und Maßnahmenfläche festgesetzt.

Dem Planungsziel entsprechend entfällt im Bereich der privaten Grundstücksflächen die Festsetzung von öffentlicher Grün- und Maßnahmenfläche zugunsten von Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet).

Dadurch ändert sich die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (*vgl. Anlage 1*): Der bisherige Kompensationsüberschuss von 42.356 Werteinheiten reduziert sich auf 29.116 Werteinheiten. Somit steht nur noch ein kleinerer Anteil der Maßnahmenfläche M1 für die Zuordnung als Ausgleich zu anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung (1.110 m<sup>2</sup> anstelle von bisher 1.570 m<sup>2</sup>). Die Textfestsetzung 1.5.3 wurde entsprechend geändert.

#### 3.2 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg" bleiben unverändert bestehen.

### 4 FLÄCHENBILANZ

	<b>Bestand</b> <i>gemäß rechtskräftigem B-Plan</i>	<b>Planung</b> <i>gemäß 1. Änderung B-Plan</i>
Größe des Plangebietes	43.450 m <sup>2</sup>	43.450 m <sup>2</sup>
<i>davon:</i>		
Allgemeines Wohngebiet	30.340 m <sup>2</sup>	31.280 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	4.230 m <sup>2</sup>	4.230 m <sup>2</sup>
Grünfläche	8.880 m <sup>2</sup>	7.940 m <sup>2</sup>
<i>davon:</i>		
<i>Grünanlage mit Spiel- und Sitzangeboten</i>	<i>1.420 m<sup>2</sup></i>	<i>1.420 m<sup>2</sup></i>
<i>Ausgleichsmaßnahme M1</i>	<i>3.570 m<sup>2</sup></i>	<i>3.610 m<sup>2</sup></i>
<i>Ausgleichsmaßnahme M2</i>	<i>2.150 m<sup>2</sup></i>	<i>1.170 m<sup>2</sup></i>
<i>sonstige Grünfläche</i>	<i>1.740 m<sup>2</sup></i>	<i>1.740 m<sup>2</sup></i>

## 5 BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg" erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan eine Vergrößerung der Wohnbaufläche (WA) um 940 m<sup>2</sup>. Außerdem vergrößert sich die Grün- und Maßnahmenfläche M1 um 40 m<sup>2</sup>. Im Gegenzug reduziert sich die Grün- und Maßnahmenfläche M2 um 980 m<sup>2</sup>.

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (*vgl. Anlage 1*) ergibt sich im Plangebiet weiterhin eine positive Bilanz: Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 29.116 Werteinheiten, der der Kommune weiterhin für die Zuordnung als Ausgleich zu anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung steht.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Maßnahme M2 zur Entwicklung eines gehölzreichen Gewässerrandstreifens in ihrer Breite von bisher 10 m auf 5 m reduziert. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die Maßnahme M2 behält weiterhin ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit.

Der gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG von baulichen und sonstigen Anlagen frei zu haltende 10 m breite Gewässerrandstreifen gilt weiterhin und wurde innerhalb der Wohnbauflächen gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg" ändert sich nicht.

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).

## 6 ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB

Aufgrund obiger Einschätzungen wird für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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.

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Code	Biotyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WE Wertminderung WE <sub>Min.</sub> (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE <sub>Min.</sub> )	
81	Intensiv genutzter Acker	5	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	-3	12.955	-38.865	A	-38.865	
413	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10			8	2	18.325	36.650	A	36.650	
81	Intensiv genutzter Acker	5	951	Straße/Radweg (vollversiegelt)	0	5	2.095	10.475	A	10.475	
413	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10			0	10	2.050	20.500	A	20.500	
421	Ruderalflur	15			0	15	80	1.200	A	1.200	
9514	Wirtschaftsweg	2			0	2	5	10	A	10	
81	Intensiv genutzter Acker	5	653	sonstige Hecke inkl. Saumstreifen Maßnahme M 1	20	-15	2.030	-30.450		-30.450	
413	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10			20	-10	1.558	-15.580	A	-15.580	
9514	Wirtschaftsweg	2			20	-18	12	-216	A	-216	
934	Techn. Infrastruktur	0			20	-20	10	-200	A	-200	
413	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	412	Gewässerrandstreifen, Maßnahme M 2	22	-12	1.170	-14.040	A	-14.040	
614	Baumgruppe, Laubmischbestand	23	614	Baumgruppe, Laubmischbestand	23	0	435	0	A	0	
81	Intensiv genutzter Acker	5	947	Grünfläche, Abstandsfläche	8	-3	1.000	-3.000	A	-3.000	
413	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10			8	2	270	540	A	540	
9514	Wirtschaftsweg	2			8	-6	35	-210	A	-210	
81	Intensiv genutzter Acker	5	942	Grünfläche, Spielplatz	5	0	590	0	A	0	
413	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10			5	5	820	4.100	A	4.100	
9514	Wirtschaftsweg	2			5	-3	10	-30	A	-30	
										<b>-29.116</b>	