



# Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Siedlung Westteil", Teilaufhebung Stadt Großröhrsdorf

## Begründung

Planstand:

**Entwurf vom 20.05.2022**

Durchführung des  
Planverfahrens:



Stadt Großröhrsdorf  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
01900 Großröhrsdorf

Auftragnehmer:

**Haß** Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten  
Schloßstraße 14  
01454 Radeberg  
Projekt-Nr.: 20 R 564

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck .....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3	Begründung und Auswirkungen der Teilaufhebung.....	2
<b>2</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
2.1	Einleitung .....	3
2.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	3
2.1.2	Bedarf an Grund und Boden .....	3
2.1.3	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze .....	3
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	4
2.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	4
2.3.1	Betroffenheit der Schutzgüter .....	4
2.3.2	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange .....	5
2.4	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	6
2.4.1	Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung .....	6
2.4.2	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	6
2.4.3	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	6
2.4.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	6
2.4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	6
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	6
2.6	Zusätzliche Angaben.....	6
2.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	6
2.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	6
2.6.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	6
2.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	6
<b>3</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>7</b>

## **1 Städtebauliche Begründung**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck**

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Siedlung Westteil" der Gemeinde Bretinig-Hauswalde ist seit 10.12.1994 in Kraft. Die Gemeinde Bretinig-Hauswalde wurde zum 01.01.2017 als Ortsteil in die Stadt Großröhrsdorf eingegliedert. Damit liegt die Planungshoheit bei der Stadt Großröhrsdorf.

Der Bebauungsplan weist für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet aus, welches sich durch überwiegende Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hausgruppen und einer GRZ von 0,3 bis 0,4 auszeichnet. Der von der Teilaufhebung betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher nicht bebaut oder erschlossen und wird als Grünland genutzt. Eine gesicherte Erschließung kann ohne den Eingriff in bestehende Bebauung und Privateigentum nicht erfolgen.

Aufgrund des anhaltend nachgefragten Wohnraumbedarfs in der Stadt Großröhrsdorf soll die durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans freiwerdende Wohnbauflächenausweisung an günstigerer Stelle innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden. Dies wurde bereits in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt 26.09.2018) als Wille der Gemeinde formuliert und bereits berücksichtigt.

Die Stadt Großröhrsdorf hat hierzu in seiner Sitzung am 30. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Siedlung Westteil" gefasst. Bereits vor der Eingliederung der Gemeinde Bretinig-Hauswalde wurde durch den dortigen Gemeinderat in der Sitzung am 21. Juni 2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst, die unbebauten Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Wohngebiet Siedlung Westteil" herauszulösen.

Die Rechtsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach § 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB. Es ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Im Umweltbericht als besonderer Teil der Begründung sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

Mit der Planänderung ist zu prüfen, ob der in Kraft bleibende Teil selbstständig fortbestehen kann.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Siedlung Westteil" grenzt

- im Osten und Süden an bestehende Wohnbebauung entlang der Hecken-, Quer-, Ahorn- und Adolf-Zschiedrich-Straße
- im Westen an die Große Röder mit Gehölzsaum und
- im Norden an Wiesenflächen sowie den Brettmühlenweg mit Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich zwischen Brettmühlenweg und Querstraße und umfasst die Flurstücke 1061/6, 1061/9, 1070 und 1075/4 der Gemarkung Bretinig.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von 9.890 m<sup>2</sup>.

Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung



### 1.3 Begründung und Auswirkungen der Teilaufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet Siedlung Westteil" werden für den Geltungsbereich der Teilaufhebung ersatzlos gestrichen. Dies betrifft die Festsetzungen von:

- allgemeinen Wohngebieten inkl. dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise,
- öffentlicher Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich,
- einen Fuß- und Radweg sowie
- die Anpflanzung von elf Bäumen.

#### **Begründung**

Der Bereich der Teilaufhebung wurde seit in Kraft treten des Bebauungsplanes "Wohngebiet Siedlung Westteil" vor 27 Jahren (1994) bis auf ein Grundstück am Brettmühlenweg nicht bebaut. Eine Bebauung ist auch nicht möglich, da eine gesicherte Erschließung vom Brettmühlenweg aus aufgrund der Bestandsbebauung, der geringen Straßenbreite und dem nicht zu erbringenden Schleppkurvennachweis nicht zu Stande kommt. Der Schleppkurvennachweis (02.09.2020 Stadt Großröhrsdorf) ist für die Feuerwehr und Abfallentsorgung notwendig, damit diese das Gebiet befahren können. Er zeigt, dass vom Flurstück 1048/5 zusätzlich Flächen benötigt werden. Der Versuch, diese Flächen vom betreffenden Eigentümern käuflich zu erwerben, schlug fehl. Es wurde keine Einigung mit dem Eigentümer erzielt (Kaufangebot 01.12.2020, Ablehnung 29.12.2020).

Ferner hatte die Stadt Großröhrsdorf bereits mit dem Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2018 den Willen formuliert, die durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans freiwerdende Wohnbauflächenausweisung an zentraler Stelle innerhalb des Stadtgebietes auf



Flächen zu verlagern, deren Bebauung bereits kurzfristig realisierbar ist (z. B. Brauereistraße, Bismarckstraße, Alte Straße). Damit wurde der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland entsprochen.

Im Bereich der Teilaufhebung wurde 2007 die nach § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützten Biotop "sonstige extensiv genutzte Frischwiese" bzw. kleinflächig "magere Frischwiese" erfasst. Aufgrund der Nutzung als Rinderweide hat sich die Artzusammensetzung verändert und Magerkeitszeiger fehlen nunmehr. Die Fläche bietet aber bei einer angepassten Nutzung hohes Potenzial, sich wieder entsprechend als magere Frischwiese zu entwickeln. Die zuständige Naturschutzbehörde kann gem. § 21 Abs. 4 die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands für die magere Frischwiese verlangen.

### **Auswirkungen**

Die Teilaufhebung führt nicht zu einer Veränderung des Baurechts des bereits bebauten Grundstücks 1061/6. Dieses hat zum einen Bestandsschutz und befindet sich zum anderen in einem im Zusammenhang bebauten Bereich nach § 34 BauGB.

Der Entfall der Festsetzung zur Pflanzung von elf Bäumen, die zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet festgesetzt wurden, bewirkt keine erheblich negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Da der Eingriff durch die Schaffung von Wohnbebauung nicht erfolgte, ist damit auch ein Teil der Kompensation hinfällig.

## **2 Umweltbericht**

### **2.1 Einleitung**

#### **2.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel ist Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans der bisher nicht bebaut oder erschlossen ist, um die freiwerdende Wohnbauflächenausweisung an günstigerer Stelle innerhalb des Stadtgebietes nutzen zu können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet Siedlung Westteil" werden für den Geltungsbereich der Teilaufhebung ersatzlos gestrichen.

#### **2.1.2 Bedarf an Grund und Boden**

Durch die Teilaufhebung erfolgt keine Bodeninanspruchnahme. Es bleiben 9.890 m<sup>2</sup> bisher unbebaute Fläche erhalten.

#### **2.1.3 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze**

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Folgende Zielsetzungen sind u. a. den einzelnen Fachgesetzen zu entnehmen:

- dauerhafter Erhalt der naturraumspezifischen heimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften (BNatSchG),
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (BauGB),
- Eindämmung der Inanspruchnahme von gewachsenem Boden durch Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß (BBodSchG),
- Minimierung von Niederschlagsabflüssen durch Versickerung, Verminderung des Anteils befestigter Flächen sowie dezentrale Bewirtschaftung (WHG, SächsWG),
- Sicherung von Bereichen hoher landschaftsästhetischer Qualität, die sich aus der Vielfalt und Kleinteiligkeit an Wald-, Offenland-, Siedlungs- und Gewässerlandschaften ergibt (BNatSchG).

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es besteht weiterhin Baurecht. Da die Erschließung der Grundstücke nicht gesichert ist, wird zumindest kurzfristig keine Bebauung stattfinden und die Flächen werden weiterhin als Grünland genutzt werden.

## 2.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 2.3.1 Betroffenheit der Schutzgüter

#### Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist durch Grünlandnutzung gekennzeichnet. Zur Begehung am 01.07.2021 wurden die Bereiche nahe des Brettmühlenwegs als Rinderweide bzw. zur Heulagerung genutzt, die übrigen Bereiche sind ebenfalls Weide bzw. Mähwiese. Die Vegetation ist reich an Mittelgräsern und Frischwiesenarten. Magerkeitszeiger fehlen überwiegend. Gehölze befinden sich nicht auf der Fläche.

Angrenzend an den Brettmühlenweg besteht ein bebautes Grundstück.

Abb. 2: Derzeitige Nutzung des Bereiches der Teilaufhebung



In der selektiven Biotopkartierung wurde die Fläche 2007 als gesetzlich geschütztes Biotop GMY - sonstige extensiv genutzte Frischwiese bzw. kleinflächig als GMM - Magere Frischwiese erfasst. In der selektiven Biotopkartierung 2018 wurde innerhalb des Geltungsbereiches keine Magere Frischwiese mehr erfasst. Eine Ausweisung von sonstigen extensiv genutzten

Frischwiesen erfolgte nicht. Grund für das Fehlen von Magerkeitszeigern und die Veränderung der Artzusammensetzung ist die Nutzung (Einsaat/punktueller Überweidung/zu frühe Nutzung) (LFULG 2021).

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führendem Schluff über periglaziärem Kies führendem Lehm gekennzeichnet. Die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion ist aufgrund des schluffigen Substrats hoch bis sehr hoch ausgeprägt. Entsprechend ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit ebenfalls sehr hoch zu bewerten. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, oder Böden mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung, sind nicht vorhanden (LFULG 2021).

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers Tauscha (DESN\_SE 3-3) und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Auch der chemische Zustand ist gut. Das Grundwasserschutzpotenzial ist ungünstig (LFULG 2021).

### **Auswirkungen**

Durch die Aufhebung des bisher überwiegend unbebauten Teilbereiches des Bebauungsplanes sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der Bereich wird durch den Plan in seiner Nutzung nicht verändert.

Durch die Aufhebung des Baurechts kann auch zukünftig keine Überbauung/Versiegelung und Umwandlung in ein Wohngebiet erfolgen. Damit wird der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, von Bodenfunktionen, die Beeinflussung des Mikroklimas sowie des Landschaftsbildes an dieser Stelle auf einer Fläche von 9.150 m<sup>2</sup> (9.890 m<sup>2</sup> abzüglich 740 m<sup>2</sup> des bereits bebauten Grundstücks am Brettmühlenweg) vermieden.

### **2.3.2 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange**

Es ist zu ermitteln und zu bewerten, ob die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte, wild lebende Arten erfüllt sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da durch die Aufhebung des bisher überwiegend unbebauten, als Grünland genutzten Teilbereiches des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderung erfolgt, ist auch die Erfüllung der Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

## **2.4 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **2.4.1 Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung**

Durch die Teilaufhebung werden keine Abfälle erzeugt.

### **2.4.2 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Durch die Teilaufhebung kommt es nicht zur Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Die freiwerdende Wohnbauflächenausweisung soll an günstigerer Stelle innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden. Dies wurde bereits in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2018 als Wille der Gemeinde formuliert und berücksichtigt.

### **2.4.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Schwere Unfälle oder Katastrophen sind durch die Teilaufhebung nicht relevant.

### **2.4.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es bestehen keine Besonderheiten.

### **2.4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten sind durch die Teilaufhebung nicht relevant.

## **2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind für die Teilaufhebung nicht relevant. Durch die Aufhebung des bisher überwiegend unbebauten Teilbereiches des Bebauungsplanes sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der Bereich wird durch den Plan in seiner Nutzung nicht verändert.

## **2.6 Zusätzliche Angaben**

### **2.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als Grundlage der Umweltprüfung dienen die gültigen gesetzlichen Regelungen, Bestimmungen und Verordnungen sowie die zum Plangebiet zur Verfügung stehenden übergeordneten Planungen. Die Gliederung des Umweltberichtes sowie die Kriterien zur Beurteilung derer Erheblichkeit erfolgt nach den Angaben in § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

### **2.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Alle notwendigen Datengrundlagen konnten bei den zuständigen Fachbehörden bzw. über allgemein zugängliche Datenserver abgefragt bzw. bezogen werden. Verschiedene Angaben beruhen auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z. B. Boden-, Wasser-, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite.

### **2.6.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht notwendig.

## **2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel ist Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans der bisher nicht bebaut oder erschlossen ist, um die freiwerdende Wohnbauflächenausweisung an günstigerer Stelle innerhalb des Stadtgebietes verlagern zu können.



Der Geltungsbereich ist durch Grünlandnutzung gekennzeichnet. Gehölze befinden sich nicht auf der Fläche. Angrenzend an den Brettmühlenweg besteht ein bereits bebautes Grundstück (740 m<sup>2</sup>).

Durch die Aufhebung des bisher überwiegend unbebauten Teilbereiches des Bebauungsplanes sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der Bereich wird durch den Plan in seiner Nutzung nicht verändert.

Durch die Aufhebung des Baurechts kann auch zukünftig keine Überbauung/Versiegelung und Umwandlung in ein Wohngebiet erfolgen. Damit wird der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, von Bodenfunktionen, die Beeinflussung des Mikroklimas sowie des Landschaftsbildes an dieser Stelle auf einer Fläche von 9.150 m<sup>2</sup> vermieden.

### 3 Quellenverzeichnis

#### BAUGB- BAUGESETZBUCH

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

#### BBODSCHG - BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist"

#### BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

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

#### SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

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

#### SÄCHSWG - SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist

#### STADT GROßRÖHRSDORF 2018:

2. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt 26.09.2018

#### WHG - WASSERHAUSHALTSGESETZ

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist"