

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2015/033 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: Frau Güttel	Datum: 24.04.2015
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	21.05.2015	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Pesterwitz	01.06.2015	öffentlich
Stadtrat	04.06.2015	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan "Dölzschener Straße Ost" in Freital-Pesterwitz und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital

1. Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Billigung der Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung zur 1. Änderung des Flächenutzungsplanes
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sach- und Rechtslage:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital

Vorlagen-Nr.: B 2013/64

Beschluss-Nr.: 005/2014 vom 17.Januar 2014

Das Planungs- und Entwicklungspotenzial des wirksamen Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital ist weitestgehend ausgeschöpft. In den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebieten, für die durch die Aufstellung von Bebauungsplänen das Baurecht hergestellt worden ist, stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung.

Die Stadt Freital sieht deshalb dringenden Handlungsbedarf für die Neuausweisung potenzieller Baugebiete, um eine bedarfsgerechte Bereitstellung benötigter neuer Bauplätze für den Wohnungsneubau zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere städtebauliche Entwicklung im Ortsteil geschaffen werden.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freital stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar.

Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung muss nach § 8 Abs. 2 BauGB jeder Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn zur Einordnung des Vorhabens, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, auch der Flächennutzungsplan geändert wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Aus diesem Grund wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz parallel zur erforderlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Von der Landesdirektion Dresden und dem Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal-Osterzgebirge wurden im Vorfeld der Planungen die raumordnerische Stellungnahme für den Geltungsbereich eingeholt.

Die **planerische Zielstellung** des Bebauungsplanes beinhaltet die Herstellung des Baurechts für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise.

Es soll grundsätzlich eine relativ aufgelockerte Bebauung als Übergang zur freien Landschaft und zu den östlich an das Plangebiet angrenzende Feldfluren umgesetzt werden.

Dazu soll eine differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit mit maximal zwei Vollgeschossen getroffen und darüber hinaus durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 der maximal zulässige Bebauungsgrad für ein Allgemeines Wohngebiet geringfügig reduziert werden. Entsprechend der Nachfrage sind erwartungsgemäß größere Grundstücke mit einer Größe von ca. 600 – 800 m² vorgesehen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 27.01.2014 bis 21.02.2014** in der Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt, öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange und Ämter um Stellungnahme gebeten.

Der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in der vorgezogenen Behördenbeteiligung ermittelt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Ein **Umweltbericht** ist nach § 2a Abs. 4 BauGB erstellt worden, der die Umweltauswirkungen analysiert, bewertet und bilanziert und die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festsetzt.

Da eine vollständige Kompensation im Plangebiet nicht möglich ist, wurden externe Flächen im Stadtgebiet untersucht und ins Maßnahmenkonzept des B-Planes aufgenommen (siehe Umweltbericht).

Zur Prüfung der Betroffenheit von nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Tierarten wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt durch die MEP PLAN GmbH 2014/2015 eine **Artenschutzprüfung** durchgeführt, welche die artenschutzrechtlichen Belange am Standort untersucht und entsprechende Maßnahmen festsetzt (siehe Bericht zur Artenschutzprüfung).

Als vorgezogene Maßnahme des B-Planes werden gegenwärtig Ersatzlebensräume für Zauneidechsen geschaffen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Hierzu wurden im Vorfeld der Planung die raumordnerischen Stellungnahmen der Landesdirektion Dresden sowie des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge eingeholt.

Das **förmliche Beteiligungsverfahren** der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des B-Planes für die Dauer von einem Monat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Des Weiteren werden sie aufgefordert, Informationen, die für die Vervollständigung des Umweltberichtes sowie für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungsleistungen sowie die Erschließungsleistungen werden durch den Eigentümer/Vorhabenträger, die Freital Projektentwicklungsgesellschaft mbH, beauftragt und übernommen.

Die Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart, in dem auch weitere Verfahrensschritte zur Realisierung der Erschließungsanlagen (Planung, Kosten, Übernahme usw.) präzisiert werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz einschließlich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom April 2015.**
- 2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital billigt die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz einschließlich der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 3. Der Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 4 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.**
- 4. Die Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.**

Mättig
Oberbürgermeister

Anlagen:

- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Planzeichnung und Begründung
- Entwurf zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ mit Planzeichnung und Begründung, Umweltbericht und Artenschutzprüfung