

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17 „Lindig West“

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Westlich des Bereiches der Lohengrin-Therme gibt es an der Seulbitzer Straße einige Obstgärten, welche die dortigen Eigentümer gerne mit einem Wohnhaus bebauen möchten.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist an der Seulbitzer Straße zwischen den Einmündungen der Thermenallee und der Lindigstraße eine ca. 30 - 50 m breite private Grünfläche dargestellt.

2. Planung

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 17 vom 02.03.2015, geändert am 01.02.2016 beinhaltet ein Areal an der Seulbitzer Straße zwischen den Einmündungen der Thermenallee und der Lindigstraße (ca. 0,64 ha) und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Seulbitz (TF = Teilfläche):

469/12 TF, 472, 472/1, 472/2, 486 TF und 486/14 TF.

2.2 Verfahrensstand

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 17 „Lindig West“ wurde im Stadtrat am 25.03.2015 eingeleitet (Gutachten Bauausschuss vom 17.03.2015). Es soll mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4/15 „Lindig West“ als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.04.2015 bis 26.05.2015 durchgeführt (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6 am 24.04.2015).

Die dabei eingegangenen Äußerungen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten wurden im Stadtrat am 24.02.2016 (Gutachten Bauausschuss vom 16.02.2016) behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Fortführung des Verfahrens sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese Beteiligung ist nun vom 25. April bis einschließlich 25. Mai 2016 vorgesehen.

2.3. Planinhalt

Die auf den Flurstücken im Geltungsbereich dargestellte Grünfläche (Gartenland), ein kleiner Teil des Sondergebietes (SO) Thermalbad sowie ein Straßenstich der Thermenallee soll in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Ausdehnung von ca. 0,43 ha und westlich davon in eine schmale private Grünfläche von ca. 0,21 ha umgewandelt werden.

Für die interne Ausgleichsfläche war es notwendig, eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches (um ca. 0,2 ha) vorzunehmen: Teilflächen der Flurstücke 486 und 486/14 der Gemarkung Seulbitz an der Thermenallee wurden nicht mehr als „Sondergebiet Thermalbad“ dargestellt, sondern in „Grünfläche“ geändert.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungs-Entwurfes Nr. 17 hat nun eine Gesamtfläche von ca. 0,84 ha.

3. Umweltbericht

Mit diesem Flächennutzungsplan-Änderungs-Entwurf sollen bisherige Grünflächen und Teile des Sondergebietes (SO), sowie Straßenflächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. Grünfläche dargestellt werden.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden im Hinblick auf das Klima und die Luftverhältnisse sowie des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen einer mittleren Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Weitere ausführliche Erläuterungen zu Umweltthemen siehe Begründung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4/15 vom 25.02.2016, Abschnitt 4 (Umweltbericht).

Stadtplanungsamt