



Gemeinde Obßling

Begründung und Erläuterung

2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hauptstraße“

Entwurf

Planung: pdw. Architekten Ingenieure GmbH
Kirchstraße 18
01917 Kamenz

Proj.-Nr.: 1222

Kamenz, November 2021

pdw. Architekten und Ingenieure GmbH


Rainer Dittmer, Dipl.-Ing. Architekt
Geschäftsführer


Mathias Görigk, Dipl.-Ing.
Projektleiter

1. Rechtsgrundlagen der Planänderung

Bei der Planänderung handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hauptstraße“.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wohngebiet Hauptstraße“ wurde erstmalig am 25. 05. 1994 mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden genehmigt.

Der Beschluss zur 1. Änderung wurde am 09. 07. 2006 durch den Gemeinderat Oßling gefasst. Diese erlangte am 10. 07. 2016 Rechtskraft.

Der Gemeinderat Oßling hat in seiner Sitzung am 15. 09. 2021 die Einleitung des Änderungsverfahrens zur 2. Änderung beschlossen.

Die Änderung ist nur wirksam, wenn auch der Ursprungsplan wirksam ist. Nur die Einheit der alten und der geänderten Planung bewirkt eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung, so dass die Änderung nicht isoliert vom Ursprungsplan betrachtet werden kann.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Prüfung der Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt werden, wenn:

1. durch die Planung in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird,
2. keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Gebiet, welches im Innenbereich der Gemeinde Oßling OT Oßling liegt (Gebiet nach § 34 BauGB).

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich geändert.

Die bauliche Nutzung des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen. Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Planung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern oder die Entstehung von schweren Unfällen.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden.

Das vereinfachten Verfahren nach § 13 bedeutet:

Von der Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Stattdessen wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf die Umweltprüfung sowie auf die zusammenfassende Erklärung wird mangels Vorliegen von erheblichen Umweltauswirkungen verzichtet, daher entfällt auch eine Überwachung der Umweltauswirkungen, (siehe § 3 Abs. 3 BauGB). Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde von der Umweltprüfung absieht, siehe § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO (Normenkontrollantrag) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nicht rechtzeitig gemacht wurden, obwohl sie hätten geltend gemacht werden können.

Durch die Planänderung werden die Schwellenwerte für Bau- und Planungsprojekte nach Ziffer 18 Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht und auch nicht andere UVP- pflichtige Vorhaben gezielt zugelassen. Damit entfällt Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

2. Erfordernis der Planänderung

Die Eigentümer der Flurstücke 198/42 und 198/43 möchte auf den Flurstücken ein zweigeschossiges Wohngebäude errichten. Der bisherige Bebauungsplan erlaubte nur eine eingeschossige Bebaubarkeit mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei separate Baufelder auf beiden Flurstücken.

Die Ausdehnung des geplanten Gebäudes überschreiten die Baugrenzen der beiden Baufelder.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf Geschossigkeit und Baugrenzen ist laut Auskunft der Bauaufsicht beim Landratsamt Bautzen nicht genehmigungsfähig, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Zum Änderungsbereich gehören folgende Flurstücke:

198/42, 198/43 und 198/49 der Gemarkung Oßling.

Größe des Änderungsbereiches:

198/42: 807,5 qm

198/43: 709,5 qm

198/49: 81,0 qm

Gesamt: 1598,0 qm

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes wird durch die 2. Änderung nicht verändert.

Änderungen an der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

Die Änderungen Maß der baulichen Nutzung betreffen nur den Änderungsbereich.

5. Beschreibung und Begründung der Änderungen

Die Planzeichen und die Textlichen Festsetzungen und Hinweise, die nicht den Änderungsbereich betreffen, werden aus der Planzeichnung der 2. Änderung entfernt.

Die folgenden Änderungen des Bebauungsplanes in der derzeit gültigen Fassung einschl. der 1. Änderung gelten ausschließlich im o.g. Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

Planzeichnung:

1. Einbeziehung der bisher geplanten Zufahrt (Flurstücks Nr. 198/49) zu Bauplatz 2 in das Baugrundstück
2. Aufhebung der Festsetzung der beiden Zufahrten
3. Zusammenfassung der beiden Baufelder grundstücksübergreifend zu einem Baufeld

Begründung

Mit den gen. Änderungen in der Planzeichnung entsteht ein einheitliches Baufeld. Dem Eigentümer der beiden betr. Flurstücke wird damit die Möglichkeit gegeben, das geplante Wohnhaus innerhalb dieses Baufeldes einzuordnen.

Diese einreihige Bebauung entspricht den anderen Grundstücken entlang der Hauptstraße.

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Änderung der Zahl der Vollgeschosse auf 2 (Punkt 2.3)
2. Aufhebung der Festsetzung der Traufhöhe (Punkt 2.5)

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Aufhebung der Festsetzung der Firstrichtung (Punkt 1.2)
2. Aufhebung der Festsetzung der Dachneigung (Punkt 1.3)
3. Aufhebung der Festsetzung zu den Dachflächenfenstern (Punkt 1.6)
4. Aufhebung der Festsetzung zu den Dachüberständen (Punkt 1.7)

Begründung

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches am Rand des Bebauungsplangebietes sind diese Änderungen aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Zufahrt zum im Änderungsbereich entstandene Baufeld erfolgt direkt von der S 95 Hauptstraße.

Deshalb besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zur Bebauung des Wohngebietes. Optisch besteht eher der Zusammenhang zur heterogenen Bebauung entlang der S 95 Hauptstraße.

Ein Teil der Gebäude entlang der Hauptstraße wurden zweigeschossig und mit einem Dachgeschoß errichtet.

Die Traufhöhe beträgt i.d.R. mehr als die im Ursprungsplan (1.Änderung) festgesetzten 4 m.

6. Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz bezieht sich nur auf den Änderungsbereich.

Fläche des Änderungsbereiches:

Flst.: 198/42: 807,5 qm
Flst.: 198/43: 709,5 qm
Flst.: 198/49: 81,0 qm
Gesamt: 1.598,0 qm

Fläche	Ursprungsplan (1.Änderung) in qm	2. Änderung in qm
Fläche innerhalb der Baugrenzen:	Flst. 198/43: 442 qm <u>Flst.198/42: 452,5 qm</u> Gesamt: 894,5 qm	Flst. 198/43: 515,5 qm <u>Flst.198/42: 379 qm</u> Gesamt: 894,5 qm

7. Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Zusätzliche Anlagen sind nicht notwendig.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der S 95 (Hauptstraße) aus.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und seine Umsetzung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen, da die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Baulichen Nutzung im Änderungsbereich nicht geändert wurden. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen entspricht der Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

9. Darstellung in der Planzeichnung

In der Planzeichnung der 2. Änderung ist lediglich der Änderungsbereich dargestellt, da der bestehende Bebauungsplan nur in einem sehr kleinen Teilbereich geändert werden soll.

Zum besseren Verständnis wurde zusätzlich die Lageplandarstellung der 1. Änderung innerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung in die Planzeichnung aufgenommen.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt
geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 24. April 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom
19.07.2020 (BGBl. I S. 1328)

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018
(SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020
(SächsGVBl. S. 722)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen,
vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung
der Bekanntmachung vom 04.02.2010