

# BEGRÜNDUNG ZUR 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OSSLING SCHULSTRASSE Teil Wohngebiet



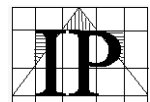
Foto Februar 2019

Auftraggeber: Gemeinde Oßling  
Schulstraße 10  
01920 Oßling  
Tel.: 035792/50200

Bearbeitung: Entwurf 12.03.2019 Dipl.- Ing. Architektin Palme

**ARCHITEKTURBÜRO PALME** [www.architektin-palme.de](http://www.architektin-palme.de)

Bautzner Berg 36 • 01917 Kamenz • Tel. 03578 / 315319 • E-Mail: [Palme.Kamenz@t-online.de](mailto:Palme.Kamenz@t-online.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG
2. AKTUELLER SITUATION
3. STAND DER ÖRTLICHEN /ÜBERÖRTLICHEN PLANUNG
4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN
  - 4.1. redaktionelle Änderungen
  - 4.2. Planänderungen
5. AUSSAGEN ZUR VER-UND ENTSORGUNG
6. ARTENSCHUTZ

## **BEGRÜNDUNG ZUR 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OSSLING SCHULSTRASSE“ TEIL WOHNGEBIET**

Auftraggeber: Gemeinde Oßling  
Schulstraße 10, 01920 Oßling  
Email: Himmer@ossling.net

Bearbeitung: Architekturbüro Palme  
Dipl.-Ing. Architektin Palme  
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz  
Email: Palme.Kamenz@t-online.de

### **1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG**

#### Begründung der Planänderung

Der Bebauungsplan wird geändert, da folgende dringende Gründe es erfordern und die Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Die Änderung des Bebauungsplanes Oßling Schulstraße vom Juni 2009 ist notwendig, weil die Festsetzungen im Wohngebiet den neuen Erfordernissen anzupassen sind. Die alten Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Bauherren. Besonders die die relativ kleinen festgesetzten Baufelder, die geringe Grundflächenzahl GFZ 0,3, die privaten Grünflächen auf den nordöstlich gelegenen Grundstücken, u.a. führten in letzte Zeit dazu, dass einige Abweichungsanträgen von den Festsetzungen des B-Planes gestellt und genehmigt wurden oder die Festsetzungen nicht eingehalten wurden. Dem soll die Änderung entgegenwirken.

Ziel des Änderungsverfahrens ist, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 der BauNVO zulässigen Bebauungen variabler zu gestalten und städtebaulich zu optimieren.

Das Verfahren wird nach §13a BauGB geführt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich um kein UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) - pflichtiges Vorhaben handelt und keine Beeinträchtigung der in §1Abs.6Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege wurden geprüft.

Nach BauGB §13a gelten bei einem bestehenden Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des §1aAbs.3 Satz 6BauGB). Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich.

### Rechtsgrundlagen der Planänderung

Bei der Planänderung handelt es um eine Änderung des Bebauungsplanes „Oßling Schulstraße“ Änderung vom Juni 2009, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bautzen vom 23. 03.2010 AZ621.P0158.

Es wird nur das Teilgebiet mit den Baufeldern WA (Allgemeines Wohngebiet) im Bebauungsplan geändert. Die Änderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es ist kein Umweltbericht erforderlich.

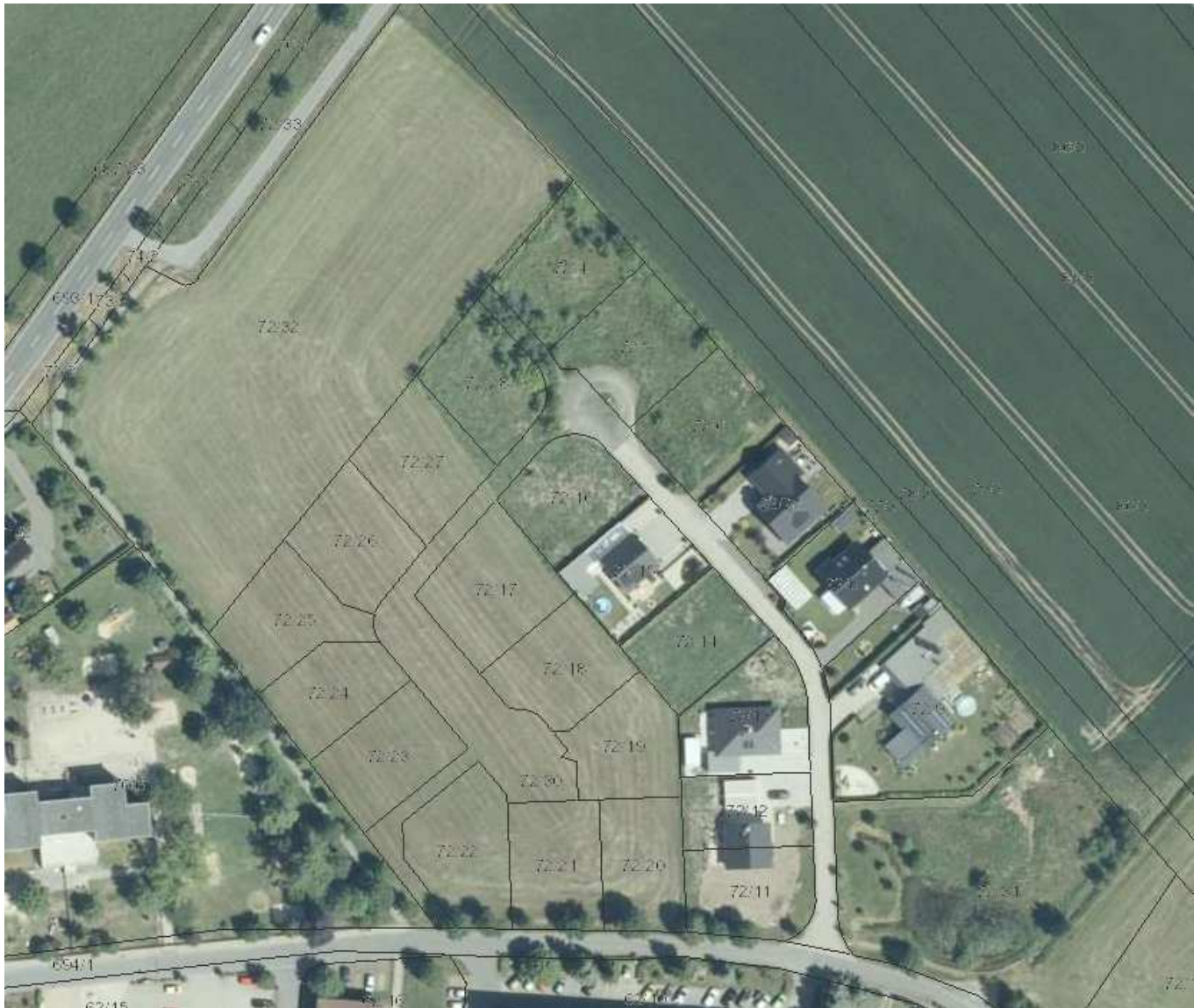
Der Gemeinderat Oßling hat am ..... die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Teil Wohngebiet beschlossen.

## **2. AKTUELLE SITUATION**

### Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Die Planänderung betrifft Gemarkung Oßling Fl.nr. 72/4 bis 72/31 gelegen an der Schulstraße bzw.am Ahornweg. Die Verkehrsfläche Fl.nr. 72/30 und die noch nicht bebauten Grundstücke sind Gemeindeeigentum, der Rest ist Privateigentum.

Das Wohngebiet ist zu 50% ausgefüllt.



Luftbild 2018

Nachbarschaft:

Im Norden: Grünfläche, geplant als Mischgebiet

Im Osten: Kindergarten

Im Süden: Schulstraße (kommunale Straße )und anschließend Wohngebiet

Im Westen: Landwirtschaftliche Fläche



Verkehrslage:

Das Baugebiet liegt Westrand der Gemeinde Oßling 53m von der Staatstraße S95 entfernt. Zur Erschließung des Plangebietes dienen die Schulstraße und der neue Ahornweg, der zu 60% gebaut ist. Der Ahornweg hat eine 4,75 m breite Fahrbahn und ist im hinteren Bereich vor dem Wendehammer mit 6m Breite im B-Plan festgesetzt. Parallel bzw. rechtwinklig zur Fahrbahn sind Stellplätze geplant.

### **3.STAND DER ÖRTLICHEN/ ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN**

Die Gemeinde Oßling hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan „Oßling Schulstraße“ wurde 1999 unter Az.:51-2511.20/97 Oßling-5/2 per Bescheid durch das Regierungspräsidium Dresden genehmigt. Die 1.Änderung vom Juni 2009, wurde genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Bautzen vom 23. 03.2010 AZ621.P0158. Das geplante Wohnbaugebiet ist zu 50 % bebaut bzw. vermarktet und der Rest ist Z.Z. Grünland. Das Plangebiet wird von 2 Seiten von Wohnbebauung umgrenzt.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbargemeinden:

Das geplante Wohngebiet dient der Eigenversorgung der Gemeinde. Die Belange der Nachbargemeinde werden von der geplanten Baufläche nicht berührt. Die Beteiligung der Nachbargemeinde erfolgt in der Entwurfsphase.

### **4.BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

#### 4.1. Redaktionelle Änderungen:

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach den heute gültigen Rechtsgrundlagen fortgeführt. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 2004 zuletzt geändert 20.11.2014 und die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 zugrunde.

Flurstücksnummern wurden mit Stand vom Februar 2019 aktualisiert. Geplante Grundstücksgrenzen entfallen.

Höhenlage: Die Planfläche liegt bei ca 157,5m über NN und steigt leicht nach Norden.

#### 4.2. Planänderungen:

In der Planzeichnung werden folgende Punkte neu festgesetzt:

#### Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das festgesetzte Wohngebiet mit 1,6ha auf Gemarkung Oßling Fl.nr. 72/3 bis 72/31. Das Wohngebiet ist im Mittel 127m breit und 160m tief.

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert allgemeines Wohngebiet.  
Ausnahmen gem §4Abs.3 BauNVO sind nur im Baufeld 24 des WA zugelassen.

### 2. Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird geändert von 0,3 auf 0,4. Die Geschößflächenzahl bleibt bei zweigeschossiger Bebauung 0,6 und bei dreigeschossiger Bebauung 1,2.  
Die Änderung der Grundflächenzahl ist notwendig, da die Grundstücke sehr klein sind und die Ausschöpfung der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grundflächenzahl hier erforderlich ist.

### 3. Bauweise

Die Baugrenzen werden zu Baufeldern zusammengezogen und nur der Abstand zur Verkehrsfläche bzw. zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im vorderen Bereich des Ahornweges je 5m Grenzabstand und im hinteren Bereich des Ahornweges je 3m Abstand zur Verkehrsfläche. Am Ostrand, Nordrand und Westrand des Baugebietes werden je 3m Bauabstand zur Plangrenze festgesetzt. Am Südrand zur Schulstraße wird 5m Abstand zu den Grundstücksgrenzen geplant. Die Festsetzungen zu Gebäudetiefen und Gebäudeflächen werden gelöscht. Zulässig ist eine offene Bauweise.

### 4. Nebenanlagen und Garagen/Carports

Außerhalb der mit Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen im Sinne des §12 und 14 Bau NVO errichtet werden.

### 6. Verkehrsflächen

Löschung eines Teils des festgesetzten Fußweges von der Schulstraße ins Baugebiet westlich von Fl.nr. 72/22. Diese Fußwegverbindung ist nicht erforderlich, da parallel zur östlichen Plangrenze bereits ein Fußweg verläuft, an den angebunden werden kann. Diese Fläche von 100m<sup>2</sup> soll dem Wohngrundstück 72/22 zugeschlagen werden.

Die öffentliche Grünfläche westlich von Baufeld 20 Fl.nr. 72/5 muß gekürzt werden, damit die Einfahrt für Fl.nr. 72/5 gesichert wird.

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen

Die Fläche für einen Trafostation östlich von Baufeld Nr.1 an der Ecke Fl.nr.72/30 zu 72/22 wird gelöscht, da diese nicht erforderlich ist.

### 9. Grünflächen

Die Festsetzung einer 6m breiten privaten Grünfläche auf den Wohngrundstücken am Nord-Westrand des Plangebietes wird gelöscht. Bei der Umsetzung des B-Planes hat sich diese Festsetzung von privaten Grünflächen auf so kleinen Parzellen als störend erwiesen, denn die Nebengebäude wurden in diesem Bereich eingeordnet.

Der Spielplatz am Ende des geplanten Wendehammers vom Ahornweg wird gelöscht und als öffentliches Grün ausgewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht bereits ein Spielplatz.

### 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Im Baugrundstück 24 werden die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gelöscht, bis auf die 2 Bäume an der Straße.

Diese Festsetzungen zur Abpflanzung zur Straße wurden damals 2009 festgesetzt, da hier ein Seniorenbegegnungszentrum geplant war. Mittlerweile wurde hier ein Eigenheim mit Malerbetrieb errichtet und die Abpflanzung zur Straße nicht erforderlich.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als Hauptgebäude sind zulässig Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen 20...45°. Die minimale Dachneigung wird von 25° auf 20° heruntergenommen. Damit sind moderne Bauweisen möglich.

## **5. AUSSAGEN ZUR TECHNISCHEN VER-UND ENTSORGUNG**

Die medienseitige Erschließung ist für den 1. BA (Baugrundstücke Nr. 4-9 und Nr. 18-24), sowie für die Baugrundstücke 1-3 an der Schulstraße gewährleistet.

Abwasser, Trinkwasser, Strom, Gas und Telekom (1. BA) liegen im Ahornweg bis zum provisorischen Wendehammer östlich von Fl.-nr. 72/5 bzw. zwischen Fl.-nr. 72/28 und 72/16 (siehe Luftbild).

Der hintere Bereich (2. BA) des Ahornweges muß noch entsprechend den Planfestsetzungen medienseitig erschlossen und gebaut werden.

Für die Baugrundstücke Nr. 1 bis 3 erfolgt die Erschließung von der Schulstraße.

Elektroenergie: Versorgungsträger ist die Enso Netz GmbH.

Trinkwasser- und Abwasser:

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Trinkwasserzweckverband Kamenz und für das Abwasser die Gemeinde Oßling. Es gibt ein Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Das Regenwasser des 1. Bauabschnittes entwässert in das südlich angelegte Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Graben. Die Abwasserplanung liegt für das gesamte Wohngebiet vor vom IB Otter aus Görlitz. Versickerung, Ableitung oder Verwertung von anfallenden Niederschlagswassern ist bei geeignetem Untergrund durchzuführen.

Die Löschwasserversorgung kann gesichert werden.

Die Gasversorgung erfolgt über EVSE Energieversorgung Schwarze Elster in Wittichenau. Auch hier muß der 2. Bauabschnitt Baugrundstücke 10-17 noch erschlossen werden.

## **6. ARTENSCHUTZ**

### Verzicht auf Artenschutzfachbeitrag

Nach Ortsbesichtigung ist für die Änderung des B-Planes Oßling Schulstraße, Teil Wohngebiet kein Artenschutzfachbeitrag erforderlich. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um bebauten Wohngebiet bzw. intensiv genutzte Wiese.

Die vorhandenen Laubbäume an der Schulstraße sind zu erhalten und die festgesetzten Baumpflanzungen im Baugebiet sind zu realisieren.