

Bebauungsplan „Höckendorf“, 4. Änderung
Gemeinde Laußnitz, Landkreis Bautzen,
Verfahren gem. § 13a BauGB

i.d.F. vom 14.02.2019

COMMUNALCONCEPT

Wasserwirtschaft
Tief- und Straßenbau
Vermessungsleistungen
Sportanlagen
Infrastruktur
Bauleitplanung
Abrissbegleitung

Begründung zum Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass der Planung, Ziele der Änderung	3
1.1 Anlass der Planung des Bebauungsplanes „Höckendorf“	3
1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höckendorf“	3
1.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höckendorf“	4
1.4 Anlass der 4. Planänderung des Bebauungsplanes „Höckendorf“	4
2.0 Änderungen des Bebauungsplanes	4
2.1 Änderung der Baugrenze	4
3.0 Verfahren nach § 13a BauGB	4
4.0 Erschließung des Änderungsbereichs	5

i.d.F. vom 14.02.2019

1.0 Anlass der Planung, Ziele der Änderung

1.1 Anlass der Planung des Bebauungsplanes „Höckendorf“

Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höckendorf“ bestand darin für die gesamte Ortslage von Höckendorf parzellenscharf festzusetzen, welche Flurstücke gem. § 34 (1) BauGB bebaubar sind. Die Anwendung des § 34(1) BauGB führt tendenziell zu einer Verdichtung der Bebauung des Innenbereichs. Mit dem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass Freizonen, die nach § 34 (1) BauGB durchaus bebaubar wären, als ortsbildprägende Grünflächen erhalten bleiben und nicht überbaut werden. Weiterhin wurde den Medienträgern eine Planungsgrundlage für die Dimensionierung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und das erforderliche Maß der Erschließung gegeben. Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden damals die Vorgaben der Grundstückseigentümer berücksichtigt. Dabei sollte die Erschließung für die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 161/2 und die geplante Bebauung auf dem Flurstück 161/1 über eine gemeinsame Privatstraße erfolgen. Überfahrten über die Flurstücke 162 und 163 waren nicht vorgesehen. Diese beiden Flurstücke sollen, wie vorstehend ausgeführt von Bebauung freigehalten werden.

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höckendorf“

Bei dem Bebauungsplan „Höckendorf“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan in dem einzig festgesetzt wurde welche Flurstücke bebaut werden dürfen und welche nicht. Für die bebaubaren Flurstücke wurde mittels Eintragung von Baugrenzen in Verbindung mit Bebauungstiefen festgesetzt, welcher Teilbereich des Flurstückes bebaut werden darf. Im einfachen Bebauungsplan richtet sich die Bebaubarkeit eines Grundstückes weiterhin nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Daraus folgt:

Ein konkretes Vorhaben ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Eintrag im Bebauungsplan und nur dann zulässig, wenn es sich nach Art, Maß und tatsächlich zu überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich, wie sonst im Innenbereich auch, nach dem Kriterium des Einfügens in die maßgebliche Umgebungsbebauung.

Bei der Ausweisung von Baufeldern im Außenbereich wurde im Bebauungsplan „Höckendorf“ von den Kriterien des § 35 (2 und 3) BauGB ausgegangen:

(zitiert wird das BauGB in der bei Erstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung)

- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben
 - den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht,
 - schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
 - unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
 - die Wasserwirtschaft gefährdet,
 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt,

Bebauungsplan „Höckendorf“, 4. Änderung
Gemeinde Laußnitz, Landkreis Bautzen,
Verfahren gem. § 13a BauGB

i.d.F. vom 14.02.2019

- das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

1.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höckendorf“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich im Wesentlichen auf die bebaute Ortslage der Gemarkung Höckendorf. Berücksichtigt wurden bei der Festlegung des Geltungsbereiches die Gemarkungsgrenzen der Gemeinde Höckendorf, das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet und bebaute Bereiche deren Bebaubarkeit in anderen, zurückliegenden Verfahren festgelegt wurden.

1.4 Anlass der 4. Planänderung des Bebauungsplanes „Höckendorf“

Für den straßenbegleitenden Abschnitt des Flurstücks 161/1 hat sich nun ein Interessent gefunden, der jedoch einen größeren Spielraum bei der Einordnung seines Bauvorhabens haben möchte und daher um eine Ausweitung der durch eine Baugrenze ausgewiesenen Fläche gebeten hat. Er beabsichtigt weiterhin abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Zufahrt über eines der beiden Flurstücke 162 oder 163 zu realisieren. Durch den damit verbundenen Grunderwerb ist das geplante Bauvorhaben dann an einer öffentlichen Straße angeordnet und kann von da medienseitig erschlossen werden.

2.0 Änderungen des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist wie folgt festgelegt: Im Norden durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, im Osten und Westen durch die Grenze des Flurstücks 161/1 und im Süden durch die Flurstücksgrenzen zwischen dem Straßengrundstück 137/16 und den Flurstücken 162 und 163, alle Gemarkung Höckendorf.

Folgende Veränderungen ergeben sich im Vergleich zum genehmigten Bebauungsplan:

2.1 Änderung der Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden auf den ortsbildprägenden Flurstücken 162 und 163 durch das Abstandsmaß zwischen der Grenze der Straße und der Baugrenze in einer Breite von 7,00 m definiert.

3.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gemäß § 13 a (4) gelten die Absätze 1 bis 3 für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes. Gemäß § 13 a (2) gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren).

Allerdings darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 qm

Bebauungsplan „Höckendorf“, 4. Änderung
Gemeinde Laußnitz, Landkreis Bautzen,
Verfahren gem. § 13a BauGB

i.d.F. vom 14.02.2019

2. oder 20 000 qm bis 70 000 qm wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

3.1 Nachweis der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	1.213 m ²
Die bebaubare Fläche wird deutlich darunter liegen!	

3.2 Weitere Vorgaben für eine Änderung im beschleunigten Verfahren

Die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind bei der Berechnung der Gesamtfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen.

Im zeitlichen Zusammenhang zu dieser Bebauungsplanänderung stehen die zweite und dritte Änderung mit den Gesamtflächen

2. Änderung	1.814 m ²
3. Änderung	780 m ²

In beiden Fällen liegt die bebaubare Fläche ebenfalls deutlich darunter.

Im vereinfachten Verfahren und damit auch im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c wird nicht angewendet.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4.0 Erschließung des Änderungsbereichs

Die geplante Bebauung kann unter Nutzung eines der beiden Flurstücke 162, 163, Gemarkung Höckendorf an die Schmutzwasserkanalisation, die Trinkwasserversorgungsleitung, das Energieversorgungsleitungen und an die Leitungen der Telekom angeschlossen werden. Im Bauantrag der dieser Bebauungsplanänderung folgen muss, ist noch die Ableitung des Oberflächenwassers nachzuweisen