

GEMEINDE MALSCHWITZ

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AM WASSERTURM“ OT WARTHA

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planänderung	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1	Lage und Umfeld des Plangebietes	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht	3
2.3	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	3
3	Inhalt der Planänderung.....	4
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	4
3.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
3.3	Bauweise.....	4
3.4	Maß der baulichen Nutzung	4
3.5	Stellung baulicher Anlagen	4
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
3.7	Weitere Festsetzungen	4
4	Beurteilung der Auswirkungen der Änderung	5
5	Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB	5

1 Ziel und Zweck der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Wasserturm" im Ortsteil Wartha (in Kraft getreten am 18.11.2000) schuf die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 5 Einfamilienhäusern entlang der Straße „Zum Wasserturm“. Mehrere Wohngebäude wurden bereits realisiert.

Der Bebauungsplan überplant auch Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits mit Wohngebäuden bebaut waren. Innerhalb dieser Grundstücke setzt der Bebauungsplan keine Baugrenzen fest. Dies führt dazu, dass die Erweiterung und Ergänzung baulicher Anlagen den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht und somit unzulässig ist. Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher die Ergänzung von Baugrenzen innerhalb dieser Grundstücke. Dadurch soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Um-, Erweiterungs- und Ersatzneubauten und damit Baurecht gesichert werden.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind. Bei der Bebauung der Grundstücke wurde festgestellt, dass dies die Bebauung der Grundstücke zu stark einschränkt. Die Gemeinde möchte daher im Änderungsbereich die Einordnung von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulassen.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Am Wasserturm“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wartha an der Straße „Zum Wasserturm“ nördlich des Olbasees.

Es wird umgeben im Südwesten von der bebauten Ortslage entlang der Warthaer Dorfstraße sowie im Nordwesten, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ sowie innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (SPA-Gebiet). Außerdem befindet sich ca. 800 m nordöstlich und 350 m südlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“.



Abb.: Luftbild Bebauungsplangebiet „Am Wasserturm“ (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, 2025)

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst die bebauten Wohngrundstücke Am Wasserturm 1 und 3 sowie Warthaer Dorfstraße 12a.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Wasserturm“ (in Kraft getreten am 18.11.2000) bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des Plangebietes:

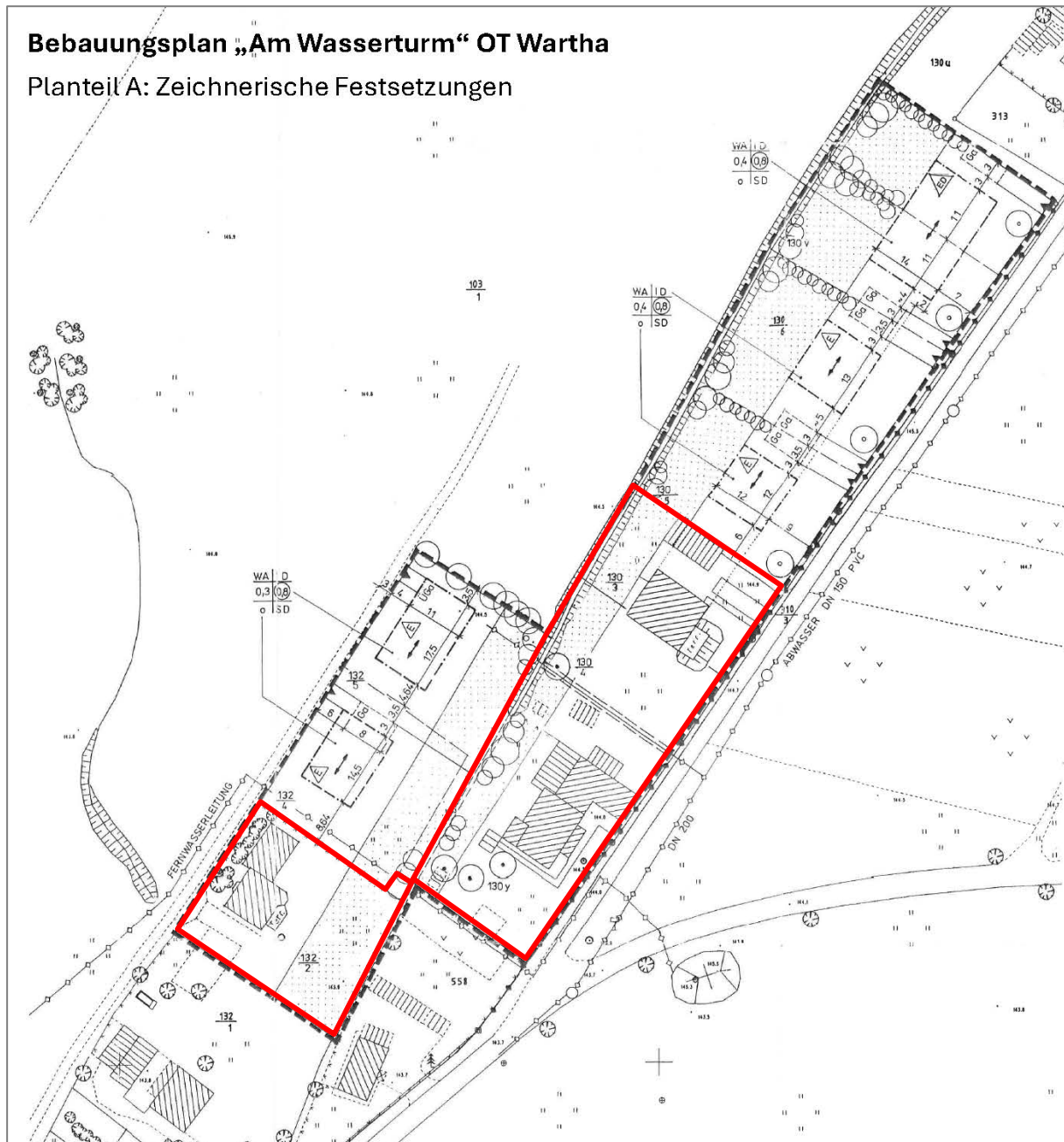


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Wasserturm“ (mit Lage Änderungsbereich)

2.3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst die Flurstücke 130/7, 130/8, 130/9, 130/y, 132/2 und T.v. 132/4 der Gemarkung Wartha.

Die Grenze des ca. 0,3 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

3 Inhalt der Planänderung

Nachfolgend aufgeführte Änderung wird zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wasserturm“ getroffen.

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Änderungsbereich waren bisher keine Baufenster festgesetzt (da diese Grundstücke zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits mit Wohngebäuden bebaut waren). Dadurch ist die Erweiterung und Ergänzung baulicher Anlagen unzulässig.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Änderungsbereich Baufenster ergänzt, um Um-, Erweiterungs- und Ersatzneubauten planungsrechtlich zu ermöglichen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, wird im Änderungsbereich festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.3 Bauweise

Im Änderungsbereich wird (wie in den anderen Teilen des Bebauungsplans) die offene Bauweise in Form von Einzelhausbebauung festgesetzt. Dadurch wird eine aufgelockerte Baustruktur am Ortsrand von Wartha gewährleistet.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entlang der Straße „Am Wasserturm“ und mit 0,3 im rückwärtigen Bereich festgesetzt (wie in den anderen Teilen des Bebauungsplans). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Orientierend an der vorhandenen Bestandsbebauung wird die zweigeschossige Bauweise zugelassen. Dabei ist das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dies ergibt sich aus der festgesetzten maximalen Traufhöhe von 4,20 m (*s. Textliche Festsetzung Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplans*), die auch auf den Änderungsbereich angewendet wird.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Änderungsbereich gemäß dem Bestand mit der Gebäudelängsseite parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Dadurch wird eine straßenbegleitende Bauflucht gesichert (wie in den anderen Teilen des Bebauungsplans).

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß der Bestandsbebauung im Änderungsbereich und den Festsetzungen in den anderen Teilen des Bebauungsplans wird als zulässige Dachform das Satteldach festgesetzt.

Auf dem rückwärtigen Flurstück 132/2 ist zusätzlich das Krüppelwalmdach zulässig (gemäß Bestand).

3.7 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Wasserturm" bleiben unverändert bestehen.

4 Beurteilung der Auswirkungen der Änderung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Wasserturm" werden innerhalb bereits bebauter Wohngrundstücke Baugrenzen ergänzt sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Es ergibt sich daraus keine Änderung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Das zulässige Maß der Nutzung hinsichtlich des Flächenverbrauchs wird nicht erhöht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Wasserturm" ändert sich nicht. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf festgesetzte Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und des SPA-Gebietes „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ sowie ca. 350 m entfernt zum FFH-Gebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“. Aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Schutzobjekte, da die von der Änderung betroffenen Wohngrundstücke bereits bebaut sind und durch die Planänderung Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

5 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Aufgrund obiger Einschätzungen wird für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.