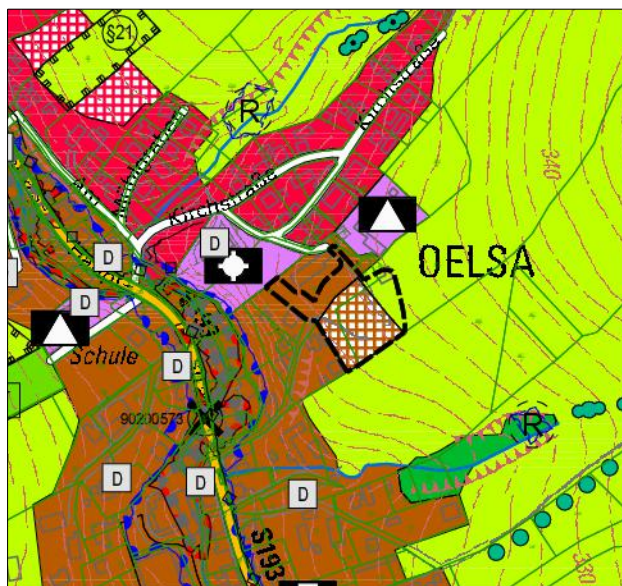


Begründung

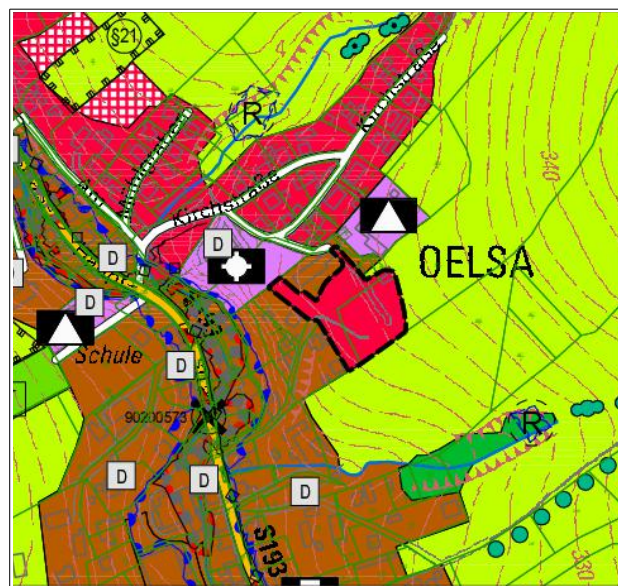
Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rabenau, mit Stand vom 29.03.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 27.08.2018, rechtswirksam seit dem 08.02.2019 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße“ überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht in seiner Festsetzung als allgemeines Wohngebiet damit von den Darstellungen des FNP ab.

Der § 13a (2) Nr. 2 BauGB ermöglicht es den Gemeinden und Kommunen, durch einen den Voraussetzungen des § 13b BauGB entsprechenden Bebauungsplan (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) von den Darstellungen des FNP abzuweichen, ohne den FNP in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss hierbei gewahrt bleiben. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausgehend von wiederholten Anfragen von Bauwilligen aus dem Siedlungsbereich nach Wohneigentum beabsichtigt die Stadt Rabenau im östlichen Randbereich des Ortsteils Oelsa nahe der Dorfkirche Oelsa ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Der Geltungsbereich wird überwiegend von einer Brachfläche eingenommen, auf welcher sich bis zum Jahre 2012 eine Stallanlage befand. Nördlich, westlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich dörfliche Siedlungsstrukturen sowie ein Kindergartenstandort. Der nordöstliche Randbereich wird durch eine kleine Grünfläche mit Baumbestand eingenommen. Die städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Oelsa, welcher in den zentralen Bereichen durch Mischnutzung geprägt ist, wird durch die Ausweisung weniger Einzelgrundstücke im Siedlungsrandbereich als Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt, da Wohnnutzung innerhalb der Mischnutzung regulär zulässig ist. Die kleinflächige Inanspruchnahme von ca. 420 m² von im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen für Wohnnutzung ist auf der Maßstabebene des FNP ohne Belang. Weitere ca. 485 m² der Fläche für die Landwirtschaft werden im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hierbei handelt es sich um das Ergebnis des Übergangs von der vorbereitenden in die stärker verdeutlichende Planungsstufe des Bebauungsplans, welches gegenüber der Grundkonzeption des FNP unwesentlich ist. In dem unten aufgeführten Planauszug des berichtigten FNP geht die genannte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft daher mit in das allgemeine Wohngebiet ein.



Auszug aus dem seit dem 08.02.2019 rechtskräftigen FNP der Stadt Rabenau im Bereich der 1. Berichtigung



Bereich der FNP-Berichtigung für den Bereich Bebauungsplan „Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße“