



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan „Süd- Teilbereich A“ – 2. Änderung; nach § 13a BauGB

Inhalt

1. AUFSTELLUNG.....	2
2. PLANUNGSANLASS.....	2
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	4
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
6. ERSCHLIESSUNG.....	5
7. ENERGIEVERSORGUNG UND KLIMASCHUTZ.....	5
8. EINGRIFFSREGELUNG	6
9. ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000 GEBIETE	6
10. ZUSAMMENFASSUNG	6

1. AUFSTELLUNG

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Süd – Teilbereich A“ – 2. Änderung, nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr. 537/59, 537/69, 537/61 Gemarkung Wilhermsdorf.

Gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

2. PLANUNGSANLASS

Nach § 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Naturschutzes sowie der Land- und Forstwirtschaft

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süd – Teilbereich A“ sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 537/59, 537/69, 537/61 Gemarkung Wilhermsdorf als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Das festgesetzte Mischgebiet (MI) umfasst mit seiner heutigen Parzellierung drei Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 1593 m².



Abbildung 1: Bebauungsplan „Süd – Teilbereich A“;
Festgesetztes Mischgebiet innerhalb des Allgemeinen
Wohngebietes

In diesem östlichen Teil des Baugebietes direkt am Sauweiher war die Errichtung einer Gaststätte, einer Beherbergungseinrichtung oder einer Ladenzeile vorgesehen. Da für die gewünschte Nutzung keine Interessenten gefunden wurden, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aber weiterhin sehr stark war, wurden die Grundstücke als Baugrundstück vermarktet.

Jedoch definiert sich die Zweckbestimmung des Mischgebietes über ein qualitativ und quantitativ gleichwertiges Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Da in dem Mischgebiet bereits zwei Wohngebäude errichtet worden sind, muss nun das dritte Baugrundstück mit einer Gewerbeeinheit bebaut werden.

Bei einem konkretem Bauvorhaben innerhalb des Mischgebiets, konnte seitens der Baugenehmigungsbehörde keine Baugenehmigung für die Errichtung eines weiteren Einfamilienwohnhauses erteilt werden. Die planungsrechtliche Festsetzung als Mischgebiet schließt im vorliegenden Fall aufgrund der fehlenden Durchmischung eine Bebauung mit weiteren Wohnhäusern aus.

Um für die Flurnummer Fl.Nr. 537/59 Gemarkung Wilhermsdorf nun auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen und um zu verhindern, dass sich das Mischgebiet in unzulässiger Weise in ein „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt, beabsichtigt der Markt Wilhermsdorf daher, die Grundstücke mit den Flurnummern 537/59, 537/60 und 537/61 Gemarkung Wilhermsdorf ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO auszuweisen.

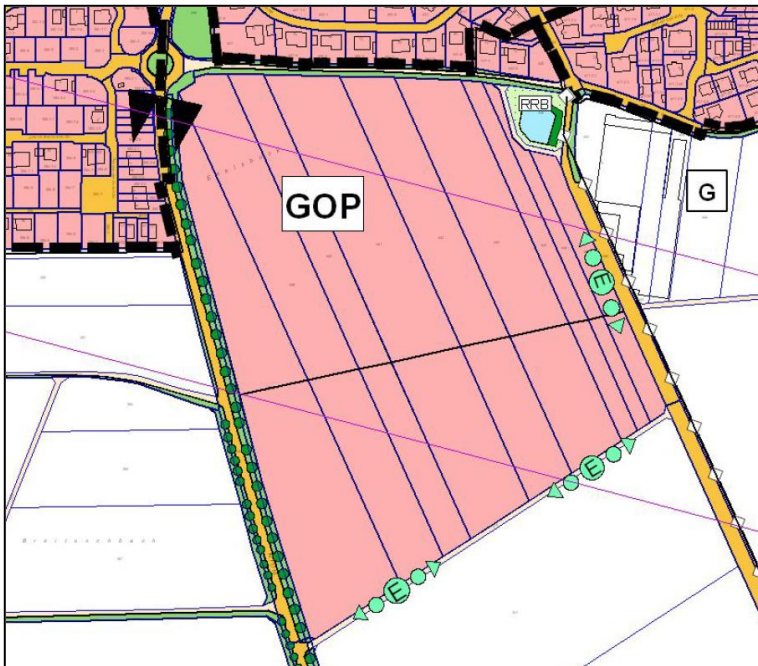
Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist daher von „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) in „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) zu ändern und erfordert die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches erfolgt dies im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Die betroffenen Bauherren streben an, eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB zu erzielen. Wird ein Verfahren nach § 13 oder § 13a durchgeführt, so kann gem. § 33 BauGB ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in § 33 Absatz 1 Nr. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Information der Öffentlichkeit erfolgt gem. der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt im Zeitraum vom 11. Januar bis einschließlich 25. Januar 2016. Mit der Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind die Voraussetzungen nach § 33 BauGB erfüllt.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

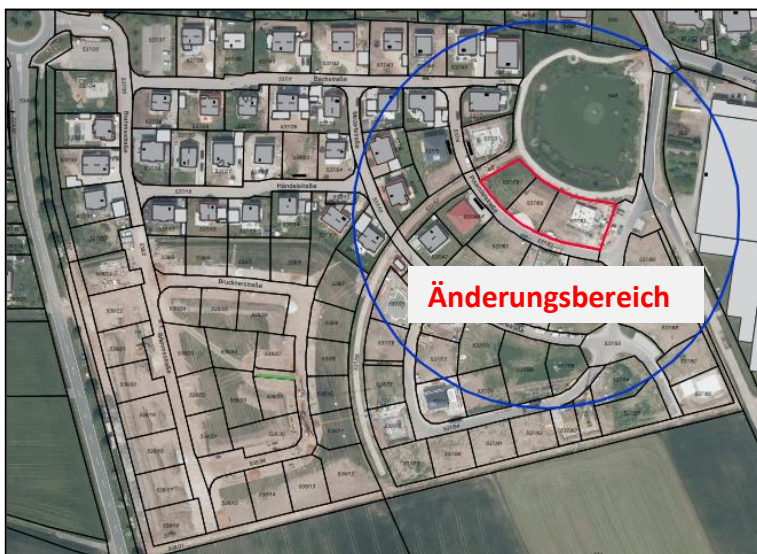
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung ist nicht notwendig.



4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ befindet sich am Südrand des Kernorts Wilhermsdorf. Es handelt sich um ein großes zusammenhängendes Wohngebiet. Angrenzend befinden sich weitere große Wohngebiete (Breiteschbach, Denzelberg und Süd – Teilbereich B).

Das festgesetzte Mischgebiet (MI) umfasst mit seiner heutigen Parzellierung drei Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 1593 m².



5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan „Süd – A“ – 2. Änderung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd - Teilbereich A“. Lediglich die Festsetzungen zu Gestaltung der Dächer wurde ergänzt (vgl. § 4 der Satzung).

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

Im Hinblick auf die vorhandene städtebauliche Nutzung und die Zielsetzung der künftigen Entwicklung wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet " nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung berücksichtigen die umgebenden Bebauung bzw. die Festsetzungen des angrenzenden Allgemeines Wohngebietes des Bebauungsplan „Süd- Teilbereich B“.

Maß der baulichen Nutzung:

- 2 Vollgeschosse
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8
- Bauweise: offen

Für die Dacheindeckungen sind ziegelrote bis rotbraune, anthrazit, grau oder schwarze Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Bei Flachdächern mit Dachneigungen <10° sind auch Eindeckungen mit Flachdachabdichtungen (EPDM-Abdichtungen, Bitumenbahnabdichtungen u.ä.) sowie Dachbegrünungen und Kiesschüttungen zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden.

Hochreflektierende und / oder hochglänzende Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig.

6. ERSCHLIESSUNG

Straßen und Wege:

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Pisendelstraße) gesichert.

Wasser/Strom:

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

Schmutz- und Oberflächenwasser:

Die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist durch Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation gesichert.

7. ENERGIEVERSORGUNG UND KLIMASCHUTZ

Nach § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Festsetzungen zu Maßnahmen, die dem Klimawandel

entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, müssen den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB entsprechen und sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der Bestandsbebauung und -nutzung und der vollständig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen beschränken sich die Festsetzungen zum Klimaschutz im vorliegenden Bauleitplan auf Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Weitergehende Maßnahmen erscheinen nicht zielführend und unverhältnismäßig.

Durch die Überplanung der Teilfläche mit Änderung zur Art der baulichen Nutzung sind keine Änderungen der lokalen klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

8. EINGRIFFSREGELUNG

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden. Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zu vorliegendem Bebauungsplan erübrigt sich somit.

9. ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000 GEBIETE

Innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat- (FFH)-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) bzw. der europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA-Special Protection Area; Richtlinie 79/409/EWG) vorhanden.

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf. Kenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten liegen nicht vor. Vorkommen sind aufgrund der anthropogen stark beeinflussten Standortverhältnisse nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nicht als Quartier für Tierarten der FFH-RL oder der VRL dient.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst die Bestandsbebauung zwei bestehender Wohnhäuser und ein freies Baugrundstück in der Pisendelstraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süd – Teilbereich A“ sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 537/59, 537/69, 537/61 Gemarkung Wilhermsdorf als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Die übrigen Baufläche des Baugebietes SÜD- Teilbereich A“ sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bei einem konkretem Bauvorhaben innerhalb des Mischgebiets konnte für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses seitens der Baugenehmigungsbehörde keine Baugenehmigung erteilt, da die planungsrechtlichen Festsetzung des Mischgebietes im vorliegenden Fall aufgrund der fehlenden Durchmischung eine Bebauung mit weiteren Wohnhäusern ausschließt.

Daher war die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu ändern.

Die betroffenen Bauherren streben an, eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB zu erzielen. Wird ein Verfahren nach § 13 oder § 13a durchgeführt, so kann gem. § 33 BauGB ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in § 33

Absatz 1 Nr. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Aus diesem Grund ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Markt Wilhermsdorf, 08.01.2016

Uwe Emmert
1. Bürgermeister

Erstellt: Claudia Meurer
Bauamt
Markt Wilhermsdorf