

Entwurf vom 12.02.2021

Stadt Marktleuthen

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Hermenteil

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

1. Aufgabenstellung, Ziele und Zweck der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hermenteil“ ist seit 1967 in Kraft.

Zweck der Änderungsplanung ist die Überarbeitung eines Teiles des Bebauungsplanes zur Schaffung planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnquartiers.

Die Änderung betrifft das Grundstück Fl. Nr. 2443/1, Gemarkung Marktleuthen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rd. 7.000 m².

Auf diesem Grundstück befand sich, bis zum Rückbau im Jahr 2018, das Gebäude der ehemaligen Hauptschule bzw. Montessori Schule. Der Rückbau wurde mit Mitteln aus der Förderoffensive Nordostbayern realisiert.

2. Rechtliche Grundlagen – beschleunigtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgen Änderungen in der Festsetzung der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Der Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Somit dient die vorliegende Planung der Nachverdichtung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und entspricht damit einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 0,7 ha des ursprünglichen Bebauungsplanes Hermenteil.

Dabei handelt es sich um eine Fläche, die bislang als Fläche für Gemeinbedarf „Schule etc.“ ausgewiesen ist. Mit der vorliegenden Planung soll diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundfläche von 0,6 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 0,42 ha deutlich unterschritten.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 a Abs. 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanung zulässig.

3. Bestandssituation

Das Planänderungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Marktleuthen. Der dortige Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 weist als Art der baulichen Nutzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf; Schule, Turnhalle, Schulsportanlagen, Lehrerwohnhäuser etc.“ aus und entspricht teilweise nicht mehr der vorhandenen Nutzung.

Gegenstand der Änderungsplanung ist die Überarbeitung des Bereiches des rückgebauten Schulgebäudes mit Umgriff.

Mit der vorgesehenen Planung soll der Bedarf an Wohnungen, die den Ansprüchen an zeitgemäßen und barrierefreien Wohnraum entsprechen, gedeckt werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha.

4. Änderungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der Baulichen Nutzung

In einem Mischgebiet gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl ein Höchstwert von 0,6. Unter Berücksichtigung der zukünftig geplanten Nutzung wird der Wert für das geplante Mischgebiet festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird auf maximal dreigeschossig festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss auch ein Dachgeschoss sein kann (Z = III).

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen werden nicht geändert. Diese werden nachrichtlich in die Änderungsplanung übernommen.

Die städtebauliche Ordnung bleibt gewährleistet. Andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, dass Bauinteressenten eine große Gestaltungsmöglichkeit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

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

Durch die so erzielte Nachverdichtung ist der schonende Umgang mit Grund und Boden, durch Vermeidung von neu ausgewiesenen Bauflächen, gewährleistet.

5. Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf überplant und als Mischgebiet festgesetzt.

Das geplante Mischgebiet eröffnet mit der Möglichkeit für eine ergänzende Wohnbebauung zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die im vorliegenden Fall auch konkret vorgesehen sind.

Insgesamt ergeben sich aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, bzw. auf bestehende Nutzungen.

Die geplante Änderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 7.000 m² großen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 im Plangebiet ca. 4.200 m². Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Das Änderungsgebiet war bereits überwiegend bebaut. Die am südlichen Rand vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.

Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegend bestehender Bebauung und Nutzung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Grün- und Gehölzbestände genügend Lebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar.

Die Zufahrt zum Änderungsbereich erfolgt über die bestehende Ortsstraße Hermenteil.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Marktleuthen,

Stadt Marktleuthen

Kaestner
Erste Bürgermeisterin