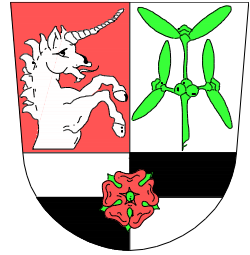

Gemeinde Mistelgau



2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Bahnhof Obernsees"

im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

Begründung

Verfahrensgang

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.10.2019 die 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Bahnhof Obernsees" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2019 bis 04.12.2019 beteiligt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.2019 wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Mistelgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2021 als Satzung beschlossen.

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Planung des Baugebiets soll insbesondere der örtliche Bedarf an Bauflächen zur Wohnnutzung gedeckt werden. Die Nachfrage für bebaubare Grundstücke ist vorhanden.

Durch die Orientierung am Baugebiet „Streitbrunnen II“ und „Bahnhof Obersees“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung weiter verfolgt.

1.2 Geltungsbereich

Die Erweiterung grenzt im Westen an die Baugebiete „Streitbrunnen II“ und „Bahnhof Obersees“. Im Norden und Westen befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden liegt die Staatsstraße 2181. Die Straße St. Rupertus-Straße durchläuft das Plangebiet.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Planentwurf vom 09.10.2019 dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Obersees: 614/13 TF; 502 TF; 502/14 TF; 508 TF; 510; 513/7; 608 TF.

2 Grundlagen

Das Plangebiet grenzt an bestehende Bebauung an und soll dem Wohnen dienen. Die zulässige Grundfläche des Plangebietes beträgt unter 10.000 qm.

Das Änderungsverfahren wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

2.1 Vorhandene Bauleitplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist als „Wohnfläche“ und „landwirtschaftliche Nutzfläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens berichtigt.

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung:

Das Plangebiet greift auf dem Flurstück Nr. 513/7 in den rechtskräftiger Bebauungsplan „Bahnhof Obersees“.

2.2 Bestand im räumlichen Geltungsbereich

2.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit ländlich-dörflichen Charakter östlich des Ortskerns von Obersees. Das Gelände fällt von Norden nach Süden in den Talraum der Truppach.

2.2.2 Baubestand

Auf dem Flurstück Nr. 513/7 befindet sich im westlichen Teil eine Garage.

2.2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit in Besitz und Eigentum von Privatpersonen und der Gemeinde Mistelgau.

3 Planinhalt mit Abwägung

3.1 Erschließung und Verkehr

3.1.1 Straßenverkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die bestehende St. Rupertus-Straße. Zur Anbindung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird am nordwestlichen Rand ein landwirtschaftlicher Nutzweg vorgesehen.

Die geplante öffentliche Infrastruktur wird bei entsprechender Flächenverfügbarkeit nach der DIN 18040-3 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) nach Möglichkeit ausgeführt.

3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Obersees ist über eine Buslinie des VGN an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.1.3 Ver- u. Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Mischsystem.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

Der Umgriff der bestehenden allgemeinen Wohngebiete ist durch Wohnnutzung geprägt. Ziel der Änderung und Erweiterung ist es, diesen Charakter fortzuführen und die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen.

Die zulässigen Arten der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet werden somit auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt:

Unzulässig sind folgende in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.3 Freiflächen und Grünordnung

3.3.1 Grünordnung

Mit den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen vor allem ökologische Belange Berücksichtigung finden.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollte darauf geachtet werden, dass heimischen Gehölzen Vorrang gegeben wird.

Jegliche Art der Bepflanzung soll dazu beitragen das ökologisch wirksame Potential zu vermehren.

3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nach § 13a Abs. 2 Satz Nummer 4 BauGB nicht erforderlich.

3.5 Umwelt und Gesundheit

Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vereinfachten 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 ist nicht anzuwenden.

Es wird auf die Nähe zur südlich angrenzenden Staatsstraße 2181 hingewiesen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist hier auf 60km/h begrenzt.

3.6 Flächenermittlung

Flächenzusammenstellung:

Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	7.075 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	497 qm
Landwirtschaftliche Nutzwege	ca.	211 qm
Straßenbegleitgrün	ca.	901 qm
Gesamtfläche Planungsgebiet:	ca.	8.684 qm

4 Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) und vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)

Verfasser

Horstmann + Partner PartGmbB, Bayreuth