

Einreichendes Amt/Sachgebiet: Bauamt
Bearbeiter: André Fischer

Drucksache-Nr. 35-22

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abgelehnt	zurückgestellt
TA	03.05.22		X				
STR	19.05.22	X					

TA	VWFA	Stadtrat
<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: Baugesetzbuch (BauGB)

Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:

Unterschrift Amtsleiter

Beteiligte Ämter und Sachgebiete (Ordnungs-Nr. und Sichtvermerk)

Amt/SG OR Döb.	Amt/SG 60	Amt/SG 61	Amt/SG 63	Amt/SG 65	AL 14	AL 30	AL 20	BM
x	x	x	x	x	x	x	x	x

Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnbebauung an der Lobergasse", Ortsteil Brodau

Der Stadtrat beschließt:

1. die Billigung des Entwurfes des B-Plans Nr. 39 "Wohnbebauung an der Lobergasse", Ortsteil Brodau,
2. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in Form eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens,
3. die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des B-Plans Nr. 39 "Wohnbebauung an der Lobergasse", Ortsteil Brodau für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
4. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 5
--------------------------------	---------------

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 19.05.2022	Legende
Einstimmig	Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	STR SKS TA VWFA
							Stadtrat Schule, Kultur, Soziales Technischer Ausschuss Verwaltungs- und Finanzausschuss

Begründung/Sachdarstellung:

Planungsanlass und Planungserfordernis

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2021 stellte die BK BAU-KONZEPT Dienstleistungsgesellschaft mbH für die Flurstücke 23/121 bis 23/128 und für die Teilflächen der Flurstücke 23/129 bis 23/131 der Flur 1 der Gemarkung Brodau einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit Beschluss - Nr. 132/2021 wurde am 25. November 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnbebauung an der Lobergasse", Ortsteil Brodau vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch beschlossen. Die zuvor genannten Flurstücke sind derzeit unbebaut und lassen sich planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuordnen. Für die zur Rede stehenden Grundstücke stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch eine beabsichtigte Wohnbaufläche dar. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf also keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen.

Der Anlass der Planung besteht konkret in der Schaffung nachgefragter Einfamilienhausgrundstücke im Ortsteil Brodau und damit der Umsetzung gesamtstädtischer Ziele in Bezug auf die Versorgung der Ortsteile mit entsprechenden Wohnungsneubaupotentialen. Ferner besteht der Planungsanlass in der konkreten Planungs- und Realisierungsabsicht des zuvor genannten Bauträgers zur Entwicklung einer Eigenheimbebauung im Plangebiet.

Das Planungserfordernis begründet sich vor allem mit den fehlenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes. Die Errichtung baulicher Anlagen für den Wohnungsbau ist nach § 35 BauGB am Standort nicht privilegiert. Für das vorgesehene Wohnungsbauvorhaben wird deshalb ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan notwendig. In dessen Rahmen sind dann u.a. die nachstehenden wesentlichen Planungsschwerpunkte umfassend und abschließend zu bearbeiten und einer sachgerechten planerischen Abwägung zu unterziehen, die dann auch die Grundlage für den Satzungsbeschluss des verbindlichen Bauleitplanes für das angestrebte Wohnungsbauvorhaben bildet:

Nachbarliche Belange.

Bedürfnisse der Bevölkerung zur Sicherung angemessener Wohnraumangebote

Belange des Umwelt- und Naturschutzes und hier insbesondere aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Loberaue" die Analyse zur Vereinbarkeit der Schutzziele mit dem Bauvorhaben (vgl. Kap. 12.4.4.1) sowie die Untersuchung zur Vereinbarkeit vom Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnbebauung an der Lobergasse" mit dem Schutz und den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes (SPA) "Agrarraum und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch" (DE 4439-452) (vgl. Kap. 12.4.7 Natura-2000 Erheblichkeitsschätzung). Die artenschutzrechtlichen Belange werden im speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag behandelt (siehe Kap. 12.4.6).

Nachweisführung zur städtebaulichen Verträglichkeit.

Ziele und Zwecke der Planung

Da die Nachfrage nach Eigenheimstandorten zugenommen hat, ist es städtebaulich geboten, das an die bestehende Siedlungsbebauung angrenzende unbebaute Areal im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in ein allgemeines Wohngebiet im Sinne der Abrundung des Innenbereiches durch Außenbereichsgrundstücke zu entwickeln. Die Lage des Plangebietes ist als Eigenheimstandort geeignet und soll diesbezüglich mit maximal zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut werden. Sie passen sich damit an die südlich sowie westlich angrenzende und ebenfalls kleinteilig strukturierte Einzelhausbebauung an. Aus städtebaulicher Sicht wird damit der bestehende Siedlungskörper maßvoll ergänzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von neun freistehenden Eigenheimen geschaffen werden. Neben dieser übergeordneten Aufgabenstellung liegen dem Bebauungsplan die folgenden Ziele und Zwecke zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbebauung und Gewährleistung einer aus städtebaulicher und funktionaler Sicht geordneten Entwicklung des Plangebietes. Aufbauend auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept soll eine entsprechende Entwicklung des Gebietes mit Eigenheimen in unterschiedlicher typologischer Ausprägung ermöglicht werden.
- Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umgebung und deren gegenseitige Vernetzung.
- Planungsrechtliche Sicherung einer funktionalen und effizienten verkehrlichen und medientechnischen Erschließung mit möglichst wenig Flächenverbrauch und geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke.
- Schaffung entsprechender Möglichkeiten zur Optimierung des Energieverbrauchs. Insbesondere betrifft das die Nutzung der Geothermie mit dazu hinreichend großen Grundstücken sowie die solaroptimierte Bebauung durch eine entsprechende Gebäudeanordnung.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes. Hierzu wurde bereits der Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag und SPA Erheblichkeitsabschätzung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Im Rahmen der Planbearbeitung wird geprüft, welche weiteren Fachgutachten ggf. als Abwägungsmaterialien notwendig sind / sein können.
- Durch die ausschließliche Anordnung freistehender Einzelhäuser wird die dabei entstehende Baustruktur der unmittelbaren Umgebung übernommen bzw. passt sich an diese an.

Größe und Lage der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen. Den Geltungsbereich I des Bebauungsplanes bildet jener Teil, mit einer Gesamtgröße von etwa 5.630 m², auf welchem die künftige Wohnbebauung realisiert werden soll. Die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches I erfordern ihrerseits einen naturräumlichen Ausgleich. Dieser naturräumliche Ausgleich (Anpflanzung von Obstbäumen) wird auf einer bestehenden Streuobstwiese realisiert, welche unmittelbar östlich an den Geltungsbereich I des Bebauungsplanes angrenzt. Die bestehende Streuobstwiese mit den dort umzusetzenden

Ausgleichsmaßnahmen, mit einer einer Gesamtgröße von etwa 925 m², wird als externer Geltungsbereich II des Bebauungsplanes definiert.

Die Geltungsbereiche des künftigen Bebauungsplanes umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 0,66 ha und beziehen sich auf folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Brodau: "23/121, 23/122, 23/123, 23/124, 23/125, 23/126, 23/127, 23/128, TF 23/129, TF 23/130, TF 23/131, TF 23/80". Das künftige Plangebiet (Geltungsbereich I+II) wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück "23/37" und das dahinter befindliche Vogelschutzgebiet (SPA) "Agrar- und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch"

Im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Loberaue"

Im Süden durch die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche "Lobergasse"

Im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der "Lobergasse" sowie durch die dahinter befindlichen Freiflächen.

Städtebauliches Konzept

Der als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Geltungsbereich I des Plangebietes wird in die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 mit einem zusammenhängenden Baufeld als überbaubare Grundstücksfläche sowie eine zugehörige und annähernd mittig angeordnete Erschließungsstraße (als private Mischverkehrsfläche) gegliedert. Die beiden Teilbaugebiete unterscheiden sich nur in der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ. Für das kleinere Teilbaugebiet WA 1 mit zwei möglichen Baugrundstücken wird die Obergrenze des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiet = 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, während für das deutlich größere Teilbaugebiet WA 2 eine GRZ von 0,3 vorgegeben wird, um im Geltungsbereich I des Bebauungsplanes keine dichtere Bebauung als im westlich angrenzenden Siedlungskörper des Ortsteils Brodau zu entwickeln.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Es handelt sich beim Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnbebauung an der Lobergasse" um eine Bauleitplanung für die Nutzbarmachung einer nicht mehr bebauten, aber mit einer größeren Anzahl an unterirdisch befindlichen baulichen Resten früherer Bebauungen mit teilweise beträchtlichen flächenmäßigen Ausmaßen ausgestatteten ca. 0,6 ha großen, Außenbereichsfläche (als allgemeines Wohngebiet mit neuen Erschließungsanlagen, welche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt). Dabei wird einem Bedarf an Investitionen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Der Größenwert der dabei nötigen Grundfläche beträgt ca. 2.535 m² und überschreitet damit nicht den maximal zulässigen Größenwert von 10.000 m² Grundfläche für die Anwendung des § 13b BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b und j BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

In der Folge sind alle Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erfüllt. Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens bedeutet dies, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und auf die frühzeitige

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden kann. Die Verfahrensdauer erfährt dadurch eine deutliche Verkürzung.

Anlagen

- Planzeichnung - B-Plan Nr. 39 (Anlage 1 zu DS 35-22)
- Begründung mit Umweltbericht, Artenschutzbeitrag, SPA-Erheblichkeitsschätzung (Anlage 2 zu DS 35-22)
- Arten verfügbarer Umweltinformationen (Anlage 3 zu DS 35-22)
- Datenschutzrechtl. Informationen gem. DSGVO (Anlage 4 zu DS 35-22)