



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-143/2024	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		12.06.2024
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Beschluss zur Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	25.06.2024	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 001 war einer der ersten Bebauungspläne der Gemeinde, der Rechtskraft erlangt hat (1993). Durch den Bebauungsplan wurde unter anderem Baurecht für den inzwischen umgesetzten Wohnungsneubau inklusive der erforderlichen Erschließung südlich des Dorfgangers Miersdorf geschaffen.

Der Bebauungsplan unterlag bisher drei Änderungen, wobei die am 13.10.2010 in Kraft getretene Änderung Nr. 2 auch den zentralen Bereich des Dorfgangers Miersdorf (Flurstück 101 der Flur 7 der Gemarkung Miersdorf) umfasste. Für diese neben dem Grundstück der Kirche Miersdorf gelegene Fläche wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die damals in der vorhandenen Baustruktur geplanten Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen abgestimmt und neu gefasst. Inzwischen ist das Grundstück nach weitgehender Beräumung der ursprünglichen Bebauung unbebaut und es liegen aktuell keine konkreten Bebauungs- oder Nachnutzungsabsichten vor. Damit sind die auf die ursprünglich vorhandene Bebauung abgestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes obsolet geworden. Dass betrifft unter anderem die überbaubare Grundstücksfläche ("Baufenster"), die im Süden teilweise mit der Straßenbegrenzung der Dorfstraße zusammenfällt, da sich dort ein Gebäude befand.

Daher ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, die den Anforderungen der Ortsbildentwicklung und der Nutzungsstruktur im Zentrum Miersdorf entspricht und eine adäquate bauliche Nutzung des Bereiches ermöglicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar, so dass keine Änderung oder Berichtigung des FNP erforderlich wird.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Maßnahme der Innenentwicklung umfasst, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung anwendbar.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung des Planverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd".

Die Änderung betrifft am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes die Mitte des Dorfgangers und umfasst das Flurstück 101 der Flur 7 der Gemarkung Miersdorf.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Festsetzungen in dem für das Ortsbild und die Nutzungsstruktur im Dorfzentrum Miersdorf wichtigen und derzeit unbebauten Bereich. Durch die Änderung der Festsetzungen soll eine adäquate Nutzung der Fläche bei Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes der künftigen Bebauung zum Straßenraum der Dorfstraße ermöglicht werden und das Maß der baulichen Nutzung dafür auf ein verträgliches Maß abgestimmt werden. Vorgesehen sind unter anderem die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, u. a. zur Sicherung eines baulichen Abstandes zur Dorfstraße, die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von III auf II sowie die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4.

Das Verfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung sieht die Notwendigkeit einer Veränderungssperre. Die Verwaltung wird beauftragt, in Kürze einen weiteren Beschluss zur Veränderungssperre vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten

Anlage/n

Karte Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 „Miersdorf Süd“