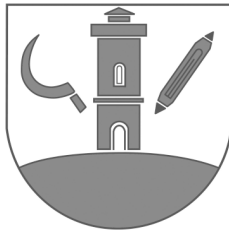


GEMEINDE BEIERSDORF



1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan „Zeile“

Begründung

06.2017

Fassung zur Durchführung der Beteiligung nach
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Charakteristik des Plangebietes	1
	2.1 Abgrenzung	1
	2.2 Bestandssituation	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
	3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
	3.2 planerisch beachtliche Tatbestände	2
4	Wesentliche Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen	3
5	Verfahren	3
6	Planinhalt und Festsetzungen	4
	6.1 bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
	6.2 bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde Beiersdorf hat auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Zeile“ ab 1993 einen Eigenheimstandort nördlich der Löbauer Straße in Erweiterung der genossenschaftlichen Wohnsiedlung AWG „Friedens-Aue“ eG erschlossen. Die 7,4 ha große Bebauungsplanfläche umfasste zu dem damaligen Zeitpunkt 3,7 ha vorhandene Bebauung und 1,2 ha Straßen- und Wegeflächen. 2,5 ha Fläche waren für eine Neubebauung vorgesehen.

Einbezogen wurde die relativ große bauliche Bestandsfläche aus Gründen der Sicherung der Erschließung. Diese ist inzwischen vollumfänglich abgeschlossen. Die Vermessung der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen ist erfolgt.

Die Gemeinde Beiersdorf plant die Aufhebung des Bebauungsplanes für die Teilfläche der überplanten Bestandsbebauung, die vorrangig die genossenschaftliche Wohnanlage aus den 50iger Jahren mit 2 ha umfasst sowie die inzwischen durch Eigenheime bebauten Teilflächen.

Geändert werden soll der Bebauungsplan in einem Bereich, dessen Fläche noch zu ca. 75% unbebaut ist.

2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Freistaat Sachsen, Landkreis Görlitz, Gemeinde Beiersdorf. Als Planungsgrundlage dient das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeile“ umfasst eine Fläche von insgesamt 7,4 ha. Davon nimmt der Änderungsbereich 2,4 ha und der Aufhebungsbereich 5,0 ha ein.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch die Verbindungslinie der nördlichen Grundstücksgrenze des Wohngrundstücks Ahornweg Nr.23 und der südlichen Grundstücksgrenze Zeilestraße Nr.18,
- im Osten durch die östlichen Grundstücksbegrenzungen der Wohngrundstücke Flst.Nr. 244/1 und 250/8 der Wohnungsgenossenschaft AWG „Friedens-Aue“ eG,
- im Süden durch den Verlauf der Löbauer Straße als Staatsstraße S 152,
- im Westen durch die rückwärtigen Begrenzungen der Eigenheimgrundstücke Zeilestraße Nr. 15; 19; 23; 27 und 31.

Der geplante Aufhebungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Beiersdorf mit den Nummern:

244/1; 244/2; 244/3; 245; 245a; 245b; 245c; 245d; 245e; 245f; 245g; 245h; 245i; 245k; 245n; 245/2; 245/3; 246/3; 246/4; 248/3; 249/2; 250/b; 250/7; 250/8; 250/9; 250/10; 250/11; 252/2 tw; 982/4; 982/5; 1188; 1189; 1190; 1191; 1192; 1193; 1194; 1195; 1196; 1197; 1198; 1199; 1200; 1202 tw.; 1203; 1204; 1205; 1206; 1207; 1211; 1215; 1216; 1225; 1241 tw.; 1242; 1243.

Die Abgrenzung des Änderungs- und Teilaufhebungsbereiches ist der Abb. 1 zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation

Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine äußere und innere Medienschließung in den angrenzenden Straßenräumen (Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation). Die zentrale Abwasserversorgung im Trennsystem erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Obere Spree“.

Eigentumsverhältnisse

Einer der Haupteigentümer mit ca. 2 ha des Gesamtplangebietes ist die Wohnungsgenossenschaft AWG „Friedens-Aue“ eG. Die Gemeinde Beiersdorf ist Eigentümer der Verkehrs- und Wegeflächen sowie von Einzelgrundstücken. Im Änderungsbereich verfügt sie mit 1,8 ha über ca. 75% der Flächen.

Die restlichen Einzelgrundstücke gehören privaten Eigentümern.

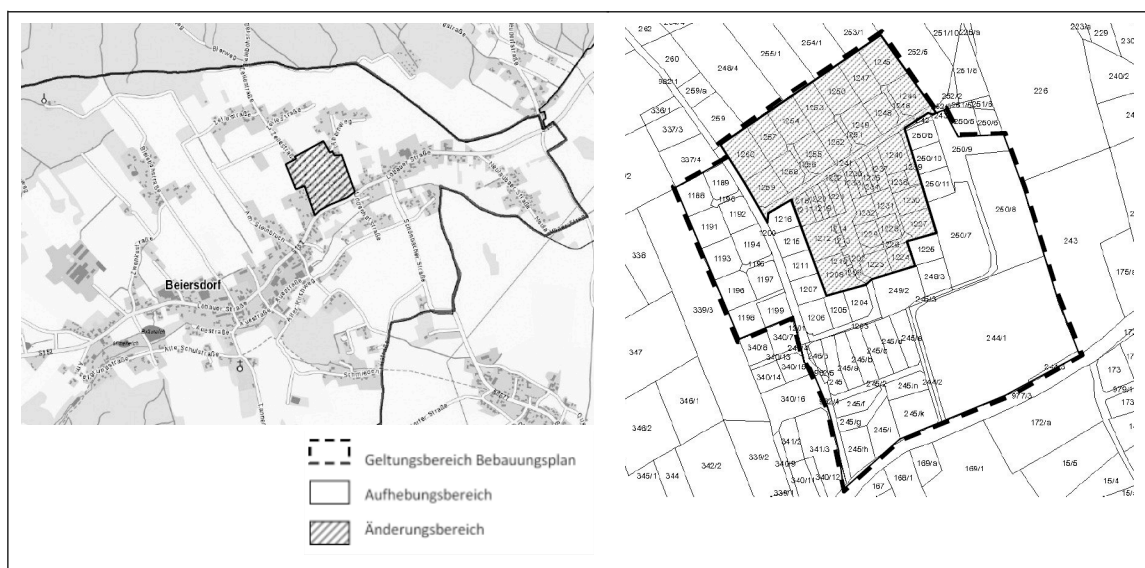
Landschaftsschutzgebiet

Im Westen und Osten grenzt das LSG „Oberlausitzer Bergland“ unmittelbar an den Bebauungsplan „Zeile“ an.

Abb. 1 Einordnung in die Siedlungsstruktur, Auszug aus Flurstückskarte, maßstabslos

Übersichtskarte Gemeindegebiet

Flurstückskarte unmaßstäblich



3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen LEP 2013 (SächsGVBl. S.582), sowie des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne

Die Gemeinde Beiersdorf hat am 27.05.1993 den Bebauungsplan „Zeile“ als Satzung beschlossen, welcher mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 21.09.1993 genehmigt und mit öffentlicher Bekanntmachung am 01.10.1993 rechtlich in Kraft gesetzt wurde.

3.2 planerisch beachtliche Tatbestände

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Beiersdorf verfügt im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Oppach-Beiersdorf über einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt 2005. Dieser weist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

4 Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sowie Auswirkungen

Ziel der beabsichtigten Planänderung ist die Vereinfachung baurechtlicher Festsetzungen. Des Weiteren sind bestehende planungsrechtliche Festsetzungen mit dem Ziel einer besseren Bebaubarkeit und Vermarktung des Standortes zu prüfen (z.B. Baufenstergrößen).

Der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bzw. das Leitbild des Ursprungsbebauungsplanes bleiben erhalten.

In diesem Zusammenhang soll für den Bereich der überwiegend bebauten Flächen der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben werden. Die Ziele des Bebauungsplanes sind weitestgehend umgesetzt. Hierzu zählen die Herstellung der Erschließungssysteme sowie die Umsetzung von Bebauung. Für den überplanten Gebäudealtbestand ist kein Erfordernis für eine weitere städtebauliche Ordnung im Rahmen eines Bebauungsplanes erkennbar.

Künftige Vorhaben würden i.d. Regel nicht die Grundzüge der Planung sondern lediglich untergeordnete Festsetzungen betreffen. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich die Zulässigkeit geplanter Bauvorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB richten, d.h. nach dem Einfüegebot in die nähere Umgebung. Damit besteht für den besiedelten Bereich ein geeignetes Steuerungsinstrument für die Sicherstellung der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Änderungsbereich soll die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes vorgesehene Reihen- und Doppelhausbebauung nicht mehr explizit festgesetzt werden. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass für diese Bauweisen keine Nachfrage im Dorf besteht. Für eine Verbesserung der Bebaubarkeit, unter Beibehaltung der ursprünglich geplanten Raumstruktur und Gebäudeorientierung, werden Einzelbaufenster zusammengefasst.

Die Grundsätze der Freiraum- und Grüngestaltung werden beibehalten und bedürfen keiner Änderung.

5 VERFAHREN

Für den *Teilbereich der Aufhebung* kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen, da die Aufhebung ein Gebiet nach § 34 BauGB umfasst und der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab sich nicht wesentlich verändert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Das vereinfachte Verfahren ist gerechtfertigt, weil keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete zu erwarten sind. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann formal verzichtet werden.

Für den *Teilbereich der Änderung* kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet werden.

Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wieder nutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss.

Das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes dient der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer Nachverdichtung und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsgefüges dar.

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Grundfläche weist im Änderungsbereich eine Größe von ca. 7.400m² auf und liegt unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m².

Für die Aufhebungsteilfläche sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung des § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab sich nicht wesentlich verändert.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Vorhaben, die einer UVP-Pflicht gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB unterliegen

Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG und die nach Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung erfordern.

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zum Artenschutz liegen Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter bzw. besonders geschützter Arten nicht vor. Besondere Ermittlungen hierzu werden von der Gemeinde derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Zeile“ konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 12. Juni bis einschließlich 26. Juni 2017 unterrichten und zu den Planungsabsichten äußern (Veröffentlichung im ABl. Nr. 6 vom 01.06.2017). Seitens der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum keine Belange und Hinweise vortragen.

6 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden in der Planzeichnung wie folgt geändert:

Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Zur Verbesserung der Bebaubarkeit werden Einzelbaufenster unter Beibehaltung der städtebaulichen, planerischen Grundzüge zusammengefasst.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die standortbezogenen Festsetzungen von Hausformen entfallen, da sich die Nachfrage fast ausschließlich auf Einzelhäuser bezieht.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Auf privaten Baugrundstücken festgesetzte Flächen für Stellplätze und Garagen entfallen als untergeordnete Baukörper im Sinne der planerischen Zurückhaltung.

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die südlich de Ahornweges festgesetzten Leitungsrechte zur Versorgung der ursprünglich vorgesehenen zwei Reihenhausgruppen entfallen. Die Erschließung ist von den umliegenden Straßenräumen aus gegeben.

Im nördwestlichen Bereich wird ein Leitungsrecht entsprechend dem Bestand in die Planzeichnung übernommen.

Dachform, Dachneigung

Die Änderung der Minstdachneigung um 5% sowie die Zulässigkeit von Walmdächern orientiert sich an der Nachfrage nach Gebäuden mit diesen Merkmalen.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Pkt. 1.2 ~~Höherbaulichen Anlagen Geschossigkeit~~

~~Die Höherbaulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH).~~

~~Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugshöhe B (siehe Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.~~

~~Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Planteil als Höchstmaß festgesetzt.~~

Die Festsetzungen zur Höhe Baulicher Anlagen durch Traufhöhen werden durch die Angaben zur Geschossigkeit als Höchstmaß ersetzt. Damit wird in ausreichendem Maß sicher gestellt, dass öffentliche Belange, wie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Differenzierte Festsetzungen zu Traufhöhen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Belange des Denkmalschutzes sowie erhaltenswerter Straßen – und Platzräume bestehen nicht.

Pkt. 1.4 ~~Flächen für Stellplätze und Garagen~~ Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

~~Oberirdische und überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.~~

~~Die festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauelemente wie u.a. Windfänge, überdachte Hauseingangstreppe, Balkone, Erker und Vordächer bis 1,50m überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.~~

Pkt. 1.5 ~~Nebenanlagen~~

~~Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, in den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig, ausgenommen sind Pergolen, Gebäude bis 20m² umbauten Raum wie Gewächshäuser, Wintergärten etc.~~

~~Kleintierställe sind nicht zulässig.~~

~~Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.~~

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität in der Anordnung dieser Anlagen ermöglicht werden.

Die Festsetzung zu Kleintierställen soll ebenfalls entfallen, da Hobby-Tierhaltung der Gebietstypik Wohnen im ländlichen Raum dient.

Die Überbauung auf Flächen mit Pflanzgeboten schließt sich von selbst aus. Bei Leitungsrechten sind die Belange der Leitungsträger entsprechend zu berücksichtigen und werden nicht im Rahmen des Bebauungsplanes abschließend geregelt.

Pkt. 1.6 Stellung der baulichen Anlagen

~~Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfistrichtung) gilt auch für die Stellung der Garagen, wenn nichts anders festgesetzt ist.~~

Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

Aus städtebaulichen Gründen ergibt sich keine Notwendigkeit die bauliche Ausrichtung der Garagen als untergeordnete Baukörper zu regeln. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird die Festsetzung aufgehoben.

Pkt. 1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

~~Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.~~

Die Festsetzung ist aufgrund der bereits vollzogenen Verkehrserschließung entbehrlich.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden wie folgt geändert:

Pkt. 2.1 Dachform, Dachneigung

~~Garagen und überdachte Stellflächen sind mit Satteldach zu errichten. Ausnahmsweise sind Garagen und überdachte Stellflächen mit einer flacheren Dachneigung zulässig (0° bis max. 10°), wenn sie erdüberdeckt und extensiv bepflanzt sind (Dachbegrünung). Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.~~

Garagen und überdachte Stellflächen werden aufgrund ihrer geringen Größe im Regelfall flach geneigt bzw. mit Flachdach ausgeführt. Da es sich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, stellt die Festsetzung eine planerische Härte dar und wird aufgehoben. Die Festsetzung zu Doppelhäusern und Hausgruppen entfällt, da die Änderung des Bebauungsplanes diesbezügliche Hausformen nicht mehr festsetzt.

Pkt. 2.2 Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind kleinformatige rote bis braune Dachdeckungselemente stumpfe und matte Materialien in dunklen Rot-, Braun- und Anthrazitönen zulässig.

Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien soll aufgrund der Ortsrandnähe und der Aufsichtsmöglichkeiten aus Richtung Bieleboh reflektierende, glänzende und helle Materialien ausschließen. Hinsichtlich der Farbigekeit werden in Anlehnung an der traditionelle Schieferdeckung im Ort Anthrazitfarbtöne zugelassen.

Pkt. 2.3 Dachgestaltung und Dachaufbauten

~~Sonnenkollektoren: 15% der gesamten Dachfläche können mit Glas oder Sonnenkollektoren ausgeführt werden. Anlagen der Photovoltaik sowie der Solarthermie sind nur im Neigungswinkel des Daches zulässig und sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.~~

Die Flächenbegrenzung der Sonnenkollektoren wird für eine bessere Nutzbarkeit der Dachflächen aufgehoben. Beeinträchtigungen des Ortsrandes sind aufgrund der Nordorientierung nicht zu erwarten.

Pkt. 2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

~~An fensterlosen Wänden und Fassaden an einer Fläche von 40 m² sind die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.~~

Einfamilienhausbebauung weist typischerweise einen vergleichsweise geringen Anteil fensterloser Wandflächen auf. Im Sinne planerischer Zurückhaltung und geringer Regeldichte wird die Festsetzung aufgehoben.

Pkt. 2.6 Niederspannungsleitungen

~~Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.~~

Das Baugebiet ist vollumfänglich ohne Niederspannungsleitungen erschlossen. Aus diesem Grund entfällt die Festsetzung.

Pkt. 2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

~~Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände nach der Erschließung nur für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.~~

Die unflexible und rein zahlenmäßige Begrenzung soll durch ein funktionell begründbares Kriterium ersetzt werden.

Pkt. 2.8 Stützmauern

~~Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind, soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen, unzulässig.~~

Durch Fertigstellung der öffentlichen Verkehrserschließung sowie in Anbetracht der gering bewegten Geländetopografie ist die Festsetzung entbehrlich.

Pkt. 2.12 Antennen

~~Pro Gebäude ist eine Satellitenanlage zulässig.~~

Durch veränderte technische Entwicklungen sowie neue digitale Technologien und Angebote ist die Bedeutung des Satellitendirektempfangs rückläufig, so dass eine diesbezügliche bauordnungsrechtliche Festsetzung entbehrlich ist und entfällt.