

Gemeinde Möhrendorf

2. Änderung des Bebauungsplanes

„19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“

Begründung

Planverfasser

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

Stand: 25.03.2014

1	Festsetzung.....	3
1.1	Zeichnerische Festsetzung: Geltungsbereich	3
2	Begründung	3
2.1	Ausgangssituation.....	3
2.1.1	Lage und Größe des Geltungsbereichs.....	3
2.1.2	Ziele und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.....	4
2.1.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	6
2.1.4	Art des Verfahrens	6
2.2	Planungsinhalt und Festsetzungen der Änderung	6
2.3	Regelungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich	7

1 Festsetzung

Die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ besteht aus der Planzeichnung zur Änderung.

1.1 Zeichnerische Festsetzung: Geltungsbereich

Bisherige Festsetzung:



Neue Festsetzung:



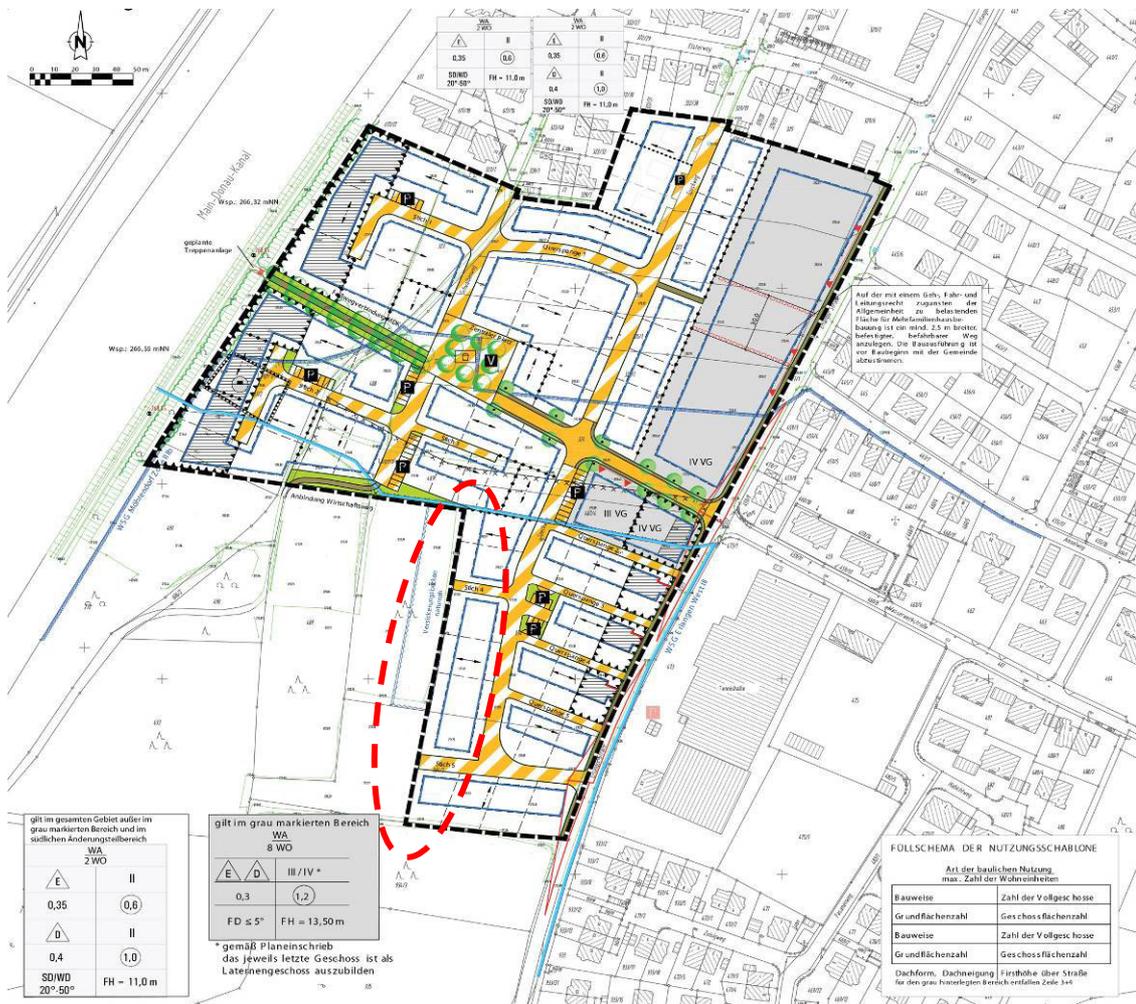
2 Begründung

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluss vom 22.03.2011 den Bebauungsplan „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ als Satzung beschlossen (Rechtskraft seit 01.04.2011) und mit Beschluss vom 22.05.2012 geändert. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2013 wird aufgrund einer mangelnden Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster auf einer Teilfläche von rd. 600 m² eine weitere Änderung hinsichtlich der Geltungsbereichsgrenze notwendig.

2.1.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ bezieht sich auf den südwestlichen Teilbereich entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (siehe 1.1) und umfasst die Flurnummern 1103, 1104, 1104/1, 1105, 1105/1, 1112, 1113, 1117, 1117/1, 1121 und 1122, sowie 1043 teilweise, alle Gemarkung Möhrendorf.



Teilbereich der Änderung im bisherigen Geltungsbereich

2.1.2 Ziele und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Es hat sich gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ auf einer Teilfläche von ca. 600 m² nicht mit dem Liegenschaftskataster deckungsgleich ist. Diese Tatsache ist dem Umstand geschuldet, dass das Baugebiet bis zur ehemaligen Waldgrenze reichen sollte. Die im den Verfahren zur Bauleitplanung und Bodenordnung berücksichtigte „Waldgrenze“ war jedoch nicht mit dieser identisch sondern weicht um etwa 3 m ab. Daraus resultiert eine Ungenauigkeit zwischen Geltungsbereichsgrenze und Liegenschaftskataster. Dementsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Umgriff der Umliegung angeglichen. Die Flächen werden entsprechend der Planungsintention als „all-

gemeines Wohngebiet“ (WA) und „öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehr“ festgesetzt.

2.1.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes folgt, aufgrund ihrer nur marginalen Flächengröße, auch weiterhin den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möhrendorf. Eine Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht notwendig. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass den im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalten gefolgt wird.

2.1.4 Art des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4 c ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2.2 Planungsinhalt und Festsetzungen der Änderung

Die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen werden geändert. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ bleiben bestehen.

Die bisherige Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird nach Westen verschoben. In ihrer Lage sind die folgenden Flurnummern im Umgriff der Änderung direkt betroffen: 1103, 1104, 1105, 1112, 1113, 1117 und 1122 und 1043 teilweise.

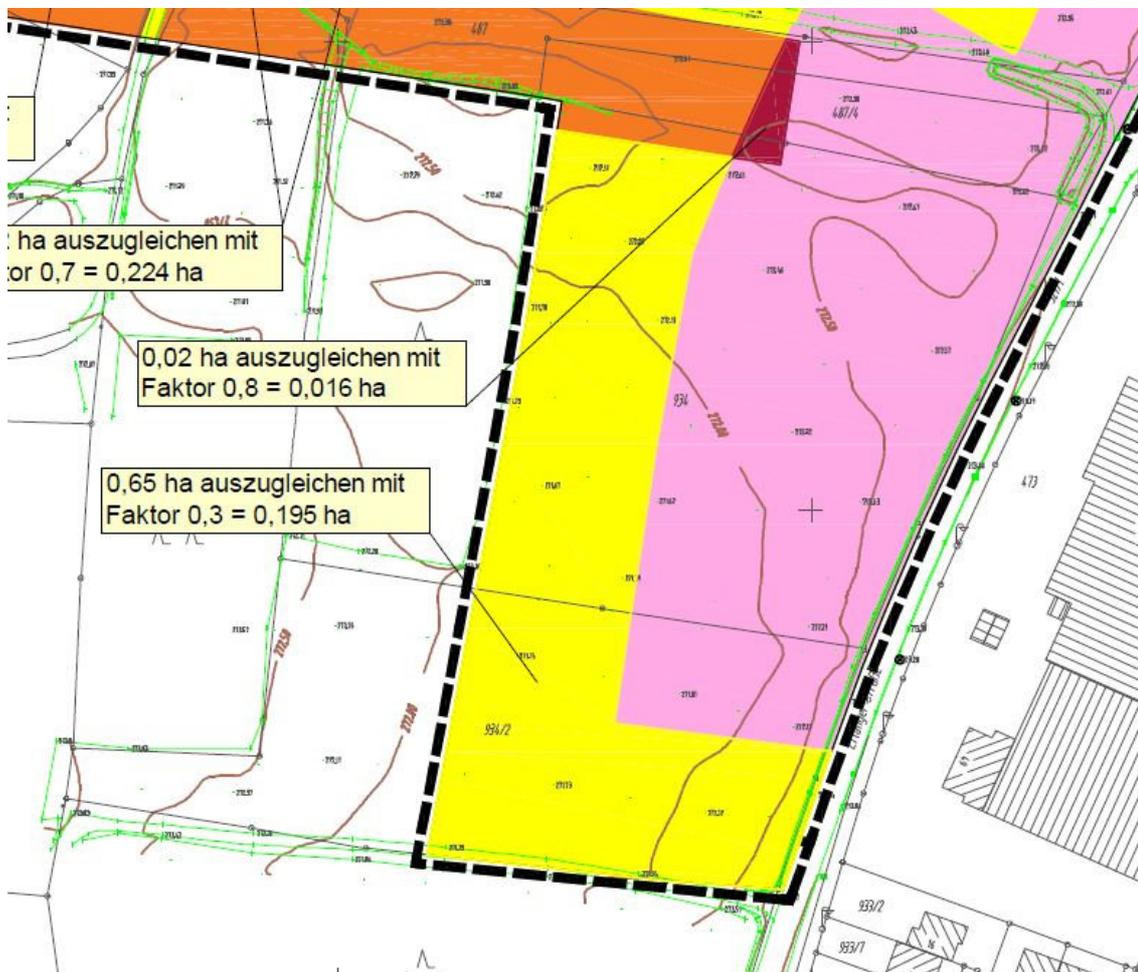
Die Geltungsbereichsgrenze kommt zwischen den vorgenannten Flurstücken und den beiden Flurstücken 934 und 934/2 zu liegen.

Die hinzugekommenen Flächen werden entsprechend der Planzeichnung – in Anlehnung an die angrenzende Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans – als allgemeines Wohngebiet sowie als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehr festgesetzt.

2.3 Regelungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Zur Bestandserhebung wird auf die umfangreich durchgeführte Bestandsaufnahme im Rahmen des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ verwiesen.

Die betroffene Teilfläche von rd. 600 m² wird gemäß dem Bewertungsschema des Umweltberichtes bewertet. Damit ergibt sich für die mittlerweile bebaute Teilfläche ein Faktor von 0,3. Für diese Teilfläche ergibt sich dementsprechend eine Ausgleichsfläche von rd. 180 m². Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Möhrendorf.



Auszug aus dem Umweltbericht