

Vorlagen-Nr. 2024/BA/34

zur Beschlussfassung in die Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.08.2024

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

Beschlusstitel

Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 23/1 „Waldsteinberg“, Änderung der Stadt Brandis

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 23/1 „Waldsteinberg“, Änderung der Stadt Brandis zu.

Begründung

Die Stadt Trebsen wird im Rahmen der Trägerbeteiligung im Verfahren beteiligt. Als Nachbargemeinde sind wir berechtigt, Einwände vorzubringen. Derzeit läuft die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Waldsteinberg, ca. 2,5 km südlich des Stadtzentrums der Stadt Brandis. Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes "Waldsteinberg" umfasst die Flurstücke 287/4, 287/5, 287/7, 287/8, 287/9, 287/10, 287/11, 287/12, 287/13, 288/2, 288/3, 288/4, 288/5, 288/6 der Gemarkung Cämmerei. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Forstweg begrenzt. Westlich, nördlich und östlich begrenzen Wohn- und Wochenendhausgrundstücke mit privaten Gärten das Plangebiet.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23/1 „Waldsteinberg“ ist 1997 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt eine grün eingefärbtes Wochenendhausgebiet sowie ein reines Wohngebiet fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen lediglich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der derzeitigen Situation vor Ort. Überbaubare Flächen sind bisher nicht festgesetzt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein Teilbereich des Plangebietes an die heutigen Erfordernisse angepasst werden. Angesichts der städtebaulichen Zielstellung der Wahrung des ursprünglichen Charakters von Waldsteinberg, soll der Vegetationsbestand geschont und erhalten werden. Aus diesem Grund soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine umfangreichere Bebauung ermöglichen, als bisher im Bestand vorhanden ist.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung des Teilareals als Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO
- Festsetzung eines Teilareals als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Wahrung des ursprünglichen Gebietscharakters mit hohem Grünanteil, einem weitläufigen Erscheinungsbild und einer aufgelockerten Gebäudeanordnung durch die Begrenzung der Grundfläche, der Grundflächenzahl sowie der Zulässigkeit von nur einer Hauptanlage je Grundstück
- Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft durch den Erhalt der Gehölzbestände auf den Grundstücken
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Bewohner und Bewohnerinnen des Plangebietes hinsichtlich der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Den Planunterlagen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sie nicht die Belange der Stadt Trebsen berühren.

Finanzielle Auswirkung

Keine

Bernd Mühler
Leiter Bauamt

Anlage 1 – Übersichtsplan
Anlage 2 – Planzeichnung