

Vorlagen-Nr. 2024/BA/33

zur Beschlussfassung in die Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.08.2024

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

Beschlusstitel

Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wohngebiet An der Trift, Nerchau, 2. BA“ der Stadt Grimma

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wohngebiet An der Trift, Nerchau, 2. BA“ der Stadt Grimma 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.

Durch die wachsende Nachfrage nach Wohngrundstücken im Leipziger Umland wird es gerade für junge Familien zunehmend schwieriger, geeignete Baugrundstücke zu finden. Die Stadt Grimma will dem entgegenwirken und durch die Mobilisierung geeigneter Baulandreserven die Abwanderung junger Familien aus der Region stoppen sowie den Zuzug potenzieller Mitbürger fördern. Die Stadt Grimma plant daher, das Gebiet im Maßstab der angrenzenden Wohnbebauung zu entwickeln und stellt hierfür einen qualifizierten Bebauungsplan auf. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und schafft die verbindliche baurechtliche Grundlage für die weitere Nutzung und die bauliche Entwicklung der Grundstücke. Ziel ist es, hier eine wohnbauliche Entwicklung mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO herbeizuführen.

Die Stadt Grimma hat in der Stadtratssitzung vom 24.11.2022 unter der Beschlussnummer SR 11.22 – VI 1074 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Wohngebiet An der Trift, Nerchau, 2. BA“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet,
- die festgesetzte Grundfläche¹ beträgt auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Bebauungsplans Nr.105 „Wohngebiet An der Trift, Nerchau“ weniger als 10.000 m²,
- es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 oder ein Umweltbericht nach § 2a, ist ebenfalls nicht erforderlich. Es ist jedoch im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 215a BauGB ergab im Ergebnis, dass der Bebauungsplan mit den bereits in ihm getroffenen Festsetzungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Aufgrund der Lage, der Größe, der Nutzung und der vorhandenen Naturausstattung sind in diesem Fall voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Verfahren nach § 13b BauGB kann in diesem Fall weiterhin Anwendung finden.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Flurstück 520/2 der Gemarkung Nerchau und hat eine Größe von 0,74 ha. Ein Teil des Plangebiets wurde ursprünglich als Gärtnerei genutzt und war mit Gewächshäusern und Nebengebäuden bebaut. Die Gebäude wurden 2009 abgerissen. Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist relativ eben (zwischen 138,5 und 140,5 m NHN), fällt leicht nach Nordwesten hin ab und weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es ist frei von Gehölzstrukturen und es ist nicht bebaut. Mit der baulichen Entwicklung des Plangebiets soll die Wohnbebauung des 1. BA des Wohngebietes An der Trift ergänzt werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung orientieren sich daher an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 105 „Wohngebiet An der Trift, Nerchau“. Das Konzept sieht eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern vor, schließt aber ergänzende Wirtschafts- oder Nebengebäude nicht prinzipiell aus.

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Finanzielle Auswirkung

Keine

Bernd Mühlner
Leiter Bauamt

Anlage 1 – Übersichtsplan
Anlage 2 – Planzeichnung