

Gemeinde Moritzburg



Bebauungsplan **„Mischgebiet Friedewald -** **1. Änderung B-Plan Gewerbepark Friedewald“** (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Begründung



Planungsstand: November 2020

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 22.11.2021



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	2
2.	Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen	3
3.	Lage im Raum	5
4.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	6
5.	Erschließung	10

1. Veranlassung

Im Jahr 2014 hat die Gemeinde Moritzburg das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbepark Friedewald“ abgeschlossen und die Satzung mit Bekanntmachung vom 01.10.2014 in Kraft gesetzt.

Bereits zu dieser Zeit war in der Gemeinde die Absicht vorhanden, eine Planänderung des nunmehr rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes relativ zeitnah vorzunehmen.

Anlass war die ungenehmigte Nutzung des Gebäudes auf dem Flurstück 224/12 Kreyernweg 2.

Für die bestehende Gebäudesubstanz, die zwischenzeitlich auch als Gaststätte genutzt wurde, war zu dieser Zeit schon vom Grundstückseigentümer eine Nutzungsänderung beabsichtigt. Die geplante Nutzungsänderung war mit dem rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan eindeutig nicht vereinbar, so dass aus planungsrechtlicher Sicht Handlungsbedarf für den Grundstückseigentümer bestand.

Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung für eine Wohnnutzung im Einzelverfahren wurde von der zuständigen Behörde des Landratsamtes Meißen abgelehnt.

Mittlerweile liegt seit Anfang 2019 ein Antrag des Grundstückseigentümers bei der Gemeinde Moritzburg vor, eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Friedewald“ in eine Mischbaufläche umzuwandeln.

Der Grundstückseigentümer hat sich in seinem Antrag dazu verpflichtet, die Kosten für das Planänderungsverfahren zu tragen und dies in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Gemeinde Moritzburg hat mit Datum vom September 2019 eine erste Entwurfassung für die 1. Änderung des B-Planes Gewerbepark Friedewald mit einem vergleichsweise größeren Geltungsbereich von 1,5 ha in das Verfahren gebracht.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung waren Bedenken der Öffentlichkeit vorgetragen worden, die eine nochmalige Auseinandersetzung insbesondere mit den immissionsschutzrechtlichen Fragen erforderlich machten.

Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich verkleinert und auf diese Weise ein Kompromiss zwischen den Bedürfnissen aller Beteiligten hergestellt.

Der Umgriff des Planes vom September 2020 und die damit geplante Änderung des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes ist somit in optimaler Weise mit einer künftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Ortslage Friedewald vereinbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Moritzburg hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 26.10.2020 nochmals die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Änderung eines Teiles des Bebauungsplanes „Gewerbepark Friedewald“ in ein Mischgebiet beschlossen und gleichzeitig den Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2019 für den ursprünglichen Geltungsbereich aufgehoben.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet die nördliche Teilfläche des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Friedewald“ südlich des Kreyernweges mit einer Gesamtgröße von ca. 0,65 ha.

Eine Einschränkung der gemäß B-Plan zulässigen gewerblichen Nutzung innerhalb des restlichen Geltungsbereiches „Gewerbepark Friedewald“ ist durch die 1. Änderung wird zwingend ausgeschlossen.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann.

Konkret wird auf § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Bezug genommen, bei dem die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (Fallgruppe 1).

Diese Bedingung ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 0,65 ha und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 erfüllt.

Konkret gilt deshalb Folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet und die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach Abschluss des Planverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan und nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit ändert dieser Bebauungsplan für seinen Bereich den Bebauungsplan „Gewerbepark Friedewald“ entsprechend.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moritzburg ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Alle diese Bedingungen werden erfüllt.

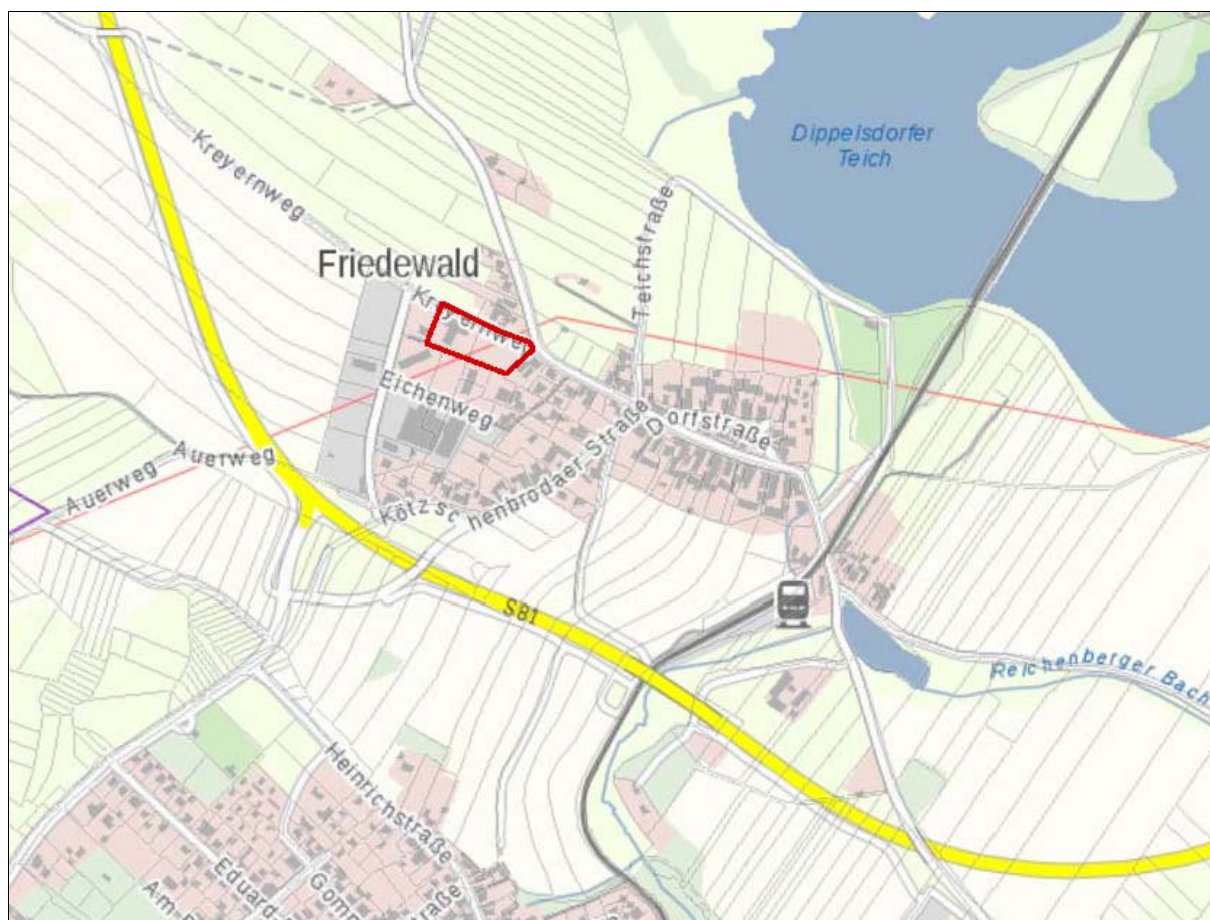
3. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet den nördlichen Teil des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Friedewald“ mit den Flurstücken 224/12, 224/13, 395/8 und Teile des Flurstückes 395/6 und 224/28 der Gemarkung Dippelsdorf in der Gemeinde Moritzburg.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,65 ha.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	6.550 m ²	100 %
Mischgebiet	5.809 m ²	88,69
Straßenverkehrsflächen	741 m ²	11,31



Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes

4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die städtebauliche Zielstellung der vorliegenden Planung besteht in der teilweisen Umwidmung des ursprünglich geplanten Gewerbegebietes; in dem der nördliche Teil künftig als Mischgebiet entwickelt werden soll.

Der Gewerbepark Friedewald war bereits mit dem Erlass der Satzung im Jahr 2014 zu großen Teilen fertig gestellt bzw. war der vorhandene Bebauungsplan zu ca. 85 % vollzogen.

Die rechtsverbindlich vorliegende Planung von 2014 dokumentiert somit in gewisser Weise auch die bestehende Nutzungsstruktur.

Für die Flurstücke 224/12 und 224/13 sind bereits mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Friedewald“ eingeschränkte Gewerbegebietsflächen festgesetzt worden, um damit auf die benachbarte vorhandene Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen.

Die Einschränkung bestand darin, dass die zulässige Gesamtschallimmission 60 dB am Tag und 45 dB in der Nacht nicht überschreiten durften.

Der damit verbundene Störgrad entsprach somit bereits dem zulässigen Störgrad eines Mischgebietes.

Auch die im Bebauungsplan „Gewerbepark Friedewald“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 dokumentiert den planerischen Willen, den zulässigen Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet deutlich zu minimieren und damit die maximal zulässige Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 um die Hälfte zu reduzieren.

Sowohl die Dichte des Baugebietes als auch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe entsprachen schon bei dem geplanten Gewerbegebiet eher einem tatsächlichen Mischgebiet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser grundsätzlichen städtebaulichen Absicht auch in Form der Festsetzung als Mischgebiet gefolgt.

Auf dem Flurstück 224/12 (Gebäudesubstanz größtenteils vorhanden) wird Wohnnutzung und auch die gewerbliche Nutzung favorisiert.

Neben ca. 5 Wohnungseinheiten sollen eine Arztpraxis und Büroräume eingerichtet werden.

Das Flurstück 224/13 (z. Z. Parkplatz) wird zunächst einmal in der bestehenden Nutzung verbleiben und kann jederzeit für die beabsichtigte Mischnutzung entsprechend umgenutzt werden.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dementsprechend an den bereits teilweise bestehenden Nutzungen und am Festsetzungsrahmen, den der Bebauungsplan „Gewerbepark Friedewald“ festgelegt hatte. Das betrifft sowohl die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als auch zur Höhe baulicher Anlagen und der Festsetzungen zu möglichen Dachformen.

Bei der Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung werden Freiflächenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen und damit der Zulässigkeitskatalog der nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen noch einmal eingeschränkt.

Diese Festsetzung entspricht ebenfalls der bereits mit der ursprünglichen Planung verbundenen städtebaulichen Zielstellung.

Im Plangebiet sollen in Zukunft in erster Linie nur Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein und auf diese Weise den Charakter der vorhandenen Ortslage fortführen.

Eine Einschränkung der im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Gewerbepark Friedewald“ zulässigen gewerblichen Nutzung wird durch die 1. Änderung zwingend ausgeschlossen.

Mit der Planung wird die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen berücksichtigt, d. h., ein Nebeneinander von Mischgebiet und Gewerbegebiet löst auch im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz des § 50 BImmschG keine Konflikte aus.

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes unmittelbar angrenzend an ein Gewerbegebiet keine Einschränkungen für die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet ergeben.

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden fast vollständig aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbepark Friedewald“ übernommen.

Hinweise Landesamt für Archäologie:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-30230-02], mittelalterlicher Ortskern [D-30230-01]).

Auf den aktuell unbebauten Flurstücken (224/7, 224/8, 224/36) müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Standortfotos



Kreyernweg 1 mit benachbarter Bebauung



Parkplatz auf Flurstück 224/13



Kreyernweg in Richtung Westen



Kreuzung Kreyernweg / Sandberg mit vorhandener Bausubstanz Flurstück 224/12

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über das vorhandene Straßennetz im Gebiet (Straße Am Sandberg und Kreyernweg).

Das mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Friedewald“ festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 224/13 wurde in den vorliegenden Bebauungsplan wieder übernommen. Damit besteht diese Nutzungsmöglichkeit für den Nachbarn auf dem Flurstück 224/18 auch weiterhin.

Die bestehende 110 kV-Elt-Leitung der enso GmbH wird nicht mehr benötigt und kurzfristig abgebaut. Auf die Darstellung und entsprechende Festsetzung zu dieser Leitungstrasse kann deshalb verzichtet werden.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt über entsprechende Anschlüsse an das vorhandene Erschließungssystem des Gewerbeparkes Friedewald und ist somit für alle Medien als gesichert zu betrachten.