

Bebauungsplan, Nr. 8 " Am Wachberg " OT Rückmarsdorf

1. Änderung

Begründung zum vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB Maßnahmengesetz in Verbindung mit § 13 , Abs. 1 BauGB

1. Rechtmäßigkeit der Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens im Sinne des BauGB

Da der Bebauungsplan " Am Wachberg " der Gemeinde Bienitz ,der mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 26.09.1994 in Kraft getreten ist, der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, kommt eine vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB unter Bezugnahme auf den § 2 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB Maßnahmengesetz auch bei der Änderung der Grundzüge der Planung zur Anwendung.

Die Definition " dringender Wohnbedarf " ist untersetzt durch Bedarfsanmeldungen seitens der Bevölkerung und durch das Vorliegen von optionalen Kauf - und Mietverträgen.

2. Konkreter Anlaß und Umfang der Bebauungsplanänderung

2.1.

Die Änderungsfläche südlich des Regenrückhaltebeckens wird zu einem Baufenster zusammengefaßt. Die gegenwärtig vorhandene Baustraße (derzeitige Anbindung an die Militzer Straße) wird als Wohnweg für das Baufeld genutzt.

Die Änderungsfläche behält weiterhin ihre nutzungsspezifische Ausweisung als MI gem. § 6 BauNVO (Nutzungsschablone F) , die Bebaubarkeit innerhalb der Baufläche wird jedoch " freier " gestaltet.

Mit der zusätzlichen Erschließungsstraße in Form des verkehrsberuhigten Wohnweges wird die Erschließungsstruktur, wenn auch gering, so doch augenscheinlich verändert.

Die Änderung des o.g. Bebauungsplanes stützt sich, wie bereits dargestellt, auf die Vergünstigungen eines Änderungsverfahrens für einen Bebauungsplan, der im Sinne eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt wurde, auch bei Vorliegen der Tatsache der Berührung der Grundzüge der Planung.

2.2.

Für Mittelhäuser einer Hausgruppe (z. B. Reihenhäuser) wird das Maß der GRZ auf 0,5 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht, um den geforderten Nutzungsnachweis auf dem Grundstück erbringen zu können.

Diese Änderung betrifft nur die Mittelhäuser und nicht die Randhäuser der Hausgruppen bzw. Einzelhäuser in den entsprechenden Baufenstern.

2.3.

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt zum Nachweis der Parkierung für Hausgruppen die Bezeichnung GGa (Gemeinschaftsgaragen) bzw. GSt (Gemeinschaftsstellplätze), was sich jedoch bei der konkreten Zuordnung der jeweiligen Garage oder des Stellplatzes zu den Gebäuden bzw. Wohnungseinheiten und vor allem bei der Erteilung der Teilungsgenehmigung als problematisch erwies. Um für diese Zuordnung eine rechtliche Klarstellung zu erzielen, erfolgt nun die Änderung der Bebauungsplanausweisung in Ga (Garage) und St (Stellplatz).Damit ist problemlos die Teilung und die jeweilige Zuweisung an den Nutzungsberechtigten möglich.

2.4.

Im nordöstlichen Teilbereich (zwischen Milanweg und Falkenweg) des Bebauungsplanes entfällt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, da aufgrund der vorliegenden Erschließungsplanung auf eine Leitungsführung in diesem Grundstück verzichtet werden kann. Diese Entscheidung führt zu einer Entlastung des späteren Nutzers des Grundstücks.

Es sind somit keine Grunddienstbarkeiten auf das Grundstück einzutragen. Die Notwendigkeit eines Durchgangs für Bewohner ist gleichfalls nicht erforderlich.
Das Baufenster H wird in diesem Zusammenhang geschlossen.

3. Zusammenfassung

Aufgrund der Erläuterungen gemäß 1. und 2. sind die Voraussetzungen für einen " Aufstellungs - beschluß " als Änderungsbeschluß im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 7 BauGB Maßnahmengesetz gegeben.

Bienitz, Mai / September 1996

Beschluß

**über den Entwurf der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 8
" Am Wachberg "**

- Vereinfachtes Änderungsverfahren -

Beschluß - Nr. 544 / 27 / 1996

1. Der Entwurf der 1. Änderung zum genehmigten und mit der Bekanntmachung am 26.09.1994 in Kraft getretenen vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 8 " Am Wachberg ", Ortsteil Rückmarsdorf und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt ;

- Plan vom Mai/ Oktober 1996
- Begründung vom Mai / September 1996

2. Die Änderung bezieht sich im einzelnen auf :

- die Ausweisung und Nutzung einer vorhandenen Baustraße südlich des Regenrückhaltebeckens als Wohnstraße und die Zusammenlegung von 2 getrennten Baufeldern zu einem Baufeld E (keine Erweiterung der Baufläche)
- die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 nur für Mittelhäuser bei Hausgruppen
- die Umstellung der Bezeichnung GGa (Gemeinschaftsgaragen und GSt (Gemeinschaftsstellplätze) in Ga (Garagen) und St (Stellplätze)
- die Herausnahme eines Verbindungsweges in der Verlängerung der Straße An den Sandgruben und in nördlicher Richtung zum Falkenweg.

3. Die Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und 7 BauGB Maßnahmengesetz in Verbindung mit § 13 , Abs. 1 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 2 Abs. 1 und 7 BauGB Maßnahmengesetz sind gegeben, da es für den zu erstellenden Wohnraum konkrete Bedarfsanmeldungen und vorbereitete Kauf - bzw. Mietverträge vorliegen.

Unter diesem Aspekt erklärt die Gemeinde Bienitz, daß mit der Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung Rechnung getragen wird.

4. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

5.. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke sind gemäß § 13 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates: 18 + Bgm

Anwesend : 11

Ja - Stimmen : 11

Nein - Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung :

Aufgrund des § 20 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen
(Sächs.Gem.Ordnung) vom 21. April 1993 waren keine Mitglieder des
Gemeinderates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bienitz, den 27.11. 1996


Nagel
Bürgermeister

