

BV/09/22-075

Beschlussvorlage
öffentlich

Aufstellungsbeschluss über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz“ der Gemeinde Bobitz - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 20.09.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	05.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	06.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz beschließt die Aufstellung der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiet in der Ortslage Bobitz“.
Das Plangebiet ist im Übersichtsplan gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m².

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung im Innenbereich der Ortslage Bobitz.

2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Da die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 3 zur Entwicklung eines Wohngebietes an der B 208 nicht umgesetzt werden konnten, wurde bis auf zwei Bereiche das Planverfahren im Jahr 1996 eingestellt. Diese zwei Bereiche umfassen Bauflächen, die unabhängig von der Erschließung des Hautgebietes genutzt werden können und sich bereits in die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur einfügen.

Der **Bereich 1** wurde als Mischgebiet und der **Bereich 2** am Ende der Gartenstraße, als Wohnbaufläche festgesetzt. Die bauliche Entwicklung im Bereich 2 wurde mit dem Bau eines Einfamilienhauses abgeschlossen.

Das Plangebiet der Änderung beschränkt sich auf den **Bereich 1** des Bebauungsplanes, der durch seine Teilbekanntmachung im Juni 2006 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Der als „Mischgebiet“ festgesetzte Bereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 6.000

m² innerhalb der Ortslage Bobitz, nordwestlich der Ortsdurchfahrt der B 208. Der integrierte Standort ist zum Teil bebaut, wobei die Bestandsbebauung im Bereich 1 und in der Umgebung durch Wohnnutzung geprägt wird.

Das Planungsziel der Änderung des Bereiches 1 ist, das zum Teil brachliegende Grundstück, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Die ursprüngliche Planungsabsicht war, dass sich am Ortsrand von Bobitz kleine Firmen ansiedeln und auch noch Platz für eine Wohnbebauung bleibt. Bisher hat sich aber keine ernsthafte Nachfrage an Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung ergeben. Da der Gebietscharakter eines Mischgebietes jedoch einen Anteil Gewerbe voraussetzt, ist die Planung ins Leere gelaufen.

Der Nachfrage an Wohnbauland Rechnung tragend, besteht nunmehr die Absicht, die vorhandenen freien Grundstücksflächen im Innenbereich des Hauptwohnortes der Gemeinde als Baulandreserve für den Wohnungsbau zu nutzen. Die Fläche besitzt eine angemessene Größe für die Bebauung mit 4 freistehenden Wohnhäusern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungssatzung. Um den Anwohnern auch die Möglichkeit zu geben, neben der Wohnnutzung ein sogenanntes stilles Gewerbe zu betreiben, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Zulässigkeit nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe. Unter einem stillen Gewerbe, im Sinne gleich frei von Lärm, sind solche Betriebe einzuordnen, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sich ihr Betrieb oder der zu erwartende Kundenverkehr störend auf die Umgebung auswirkt. Arztpraxen, Büros, Dienstleistungs- und Servicebetriebe, Friseursalons, Künstlerateliers, Bäcker und Schneider sind Beispiele für ein stilles Gewerbe.

Da Wohnen im Mischgebiet zulässig ist, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen nicht, deshalb erfolgt die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Übersicht B 3 Bobitz (öffentlich)
2	Übersichtsplan opt. (öffentlich)