



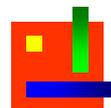
Marktgemeinde Burghaun

Bebauungsplan Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ – 1. Änderung

Begründung Änderung der Festsetzungen Verfahrensvermerke



Verfahrensstand:	Entwurf		
Bearbeitet:	09.08.2023		



Inhaltsübersicht

	Seite
A Begründung	1
A1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	1
A2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
A3 Planungsanlass und -Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72	4
B Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“	6
C Verfahrensvermerke	7

A Begründung

A1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan **Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“** ist im September 2011 rechtskräftig geworden. Nach der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 72 von 2011 *setzt sich dieser Bebauungsplan aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 5 d „Südlicher Ortsrand“, dessen 2. Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 15 a „Gebiet im Bruch“ zusammen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 war es, den Bereich des südlichen Ortsrandes des Ortsteils Burghaun und den nördlichen Bereich des Ortsteils Hünhan zu ordnen, indem die bestehenden Bebauungspläne in diesen neuen Bebauungsplan einfließen und dieser so den aktuellen Gegebenheiten entspricht.*

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im Bebauungsplan Nr. 72 von 2011 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt (vgl. Abbildung 1).

- Hinsichtlich der **Art** der zulässigen Nutzung werden für dieses Baugebiet durch Eintragung in der Planzeichnung und textliche Festsetzungen folgende Einschränkungen getroffen:

„In dem als „Mischgebiet“ – Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt“ festgesetzten Bereich ist eine Verkaufsfläche von max. insgesamt 1.000 m² zulässig, in der die Verkaufsflächen für Textilien auf max. 600 m² und für Schuhe auf max. 400 m² Fläche beschränkt werden.“ Damit wurde speziell für dieses Mischgebiet an der „Wehrstraße“ eine konkrete und von der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 abweichende Regelung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen, nach der der großflächige und nicht großflächige Einzelhandel in (den übrigen) im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Mischgebieten grundsätzlich ausgeschlossen wird.



Abbildung 1

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ von 2011 mit Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung (Ausschnitt – ohne Maßstab)

Diese Festsetzung wird bauaufsichtlich dahingehend interpretiert, dass im Mischgebiet nur die genannten Sortimente des Einzelhandels mit den jeweiligen Beschränkungen der Verkaufsflächen zulässig sind. Im Umkehrschluss dieser Interpretation sollten daher alle sonstigen im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - ungeachtet der Zweckbestimmung des Mischgebietes - hier ausgeschlossen und nicht zulässig sein.

- Hinsichtlich des **Maßes** der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m über der vorhandenen Geländehöhe festgesetzt.
- Die **Bauweise** wird als offene Bauweise festgesetzt; der Abstand der **Baugrenzen** gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der „Wehrstraße“ wird auf 3 Meter und gegenüber dem südöstlich angrenzenden Bach auf 5 Meter festgesetzt.
- Zusätzlich werden textliche Festsetzungen zur **Dachgestaltung** (wie Dachformen, Dacheindeckungen, Dachneigungen) getroffen.

A2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

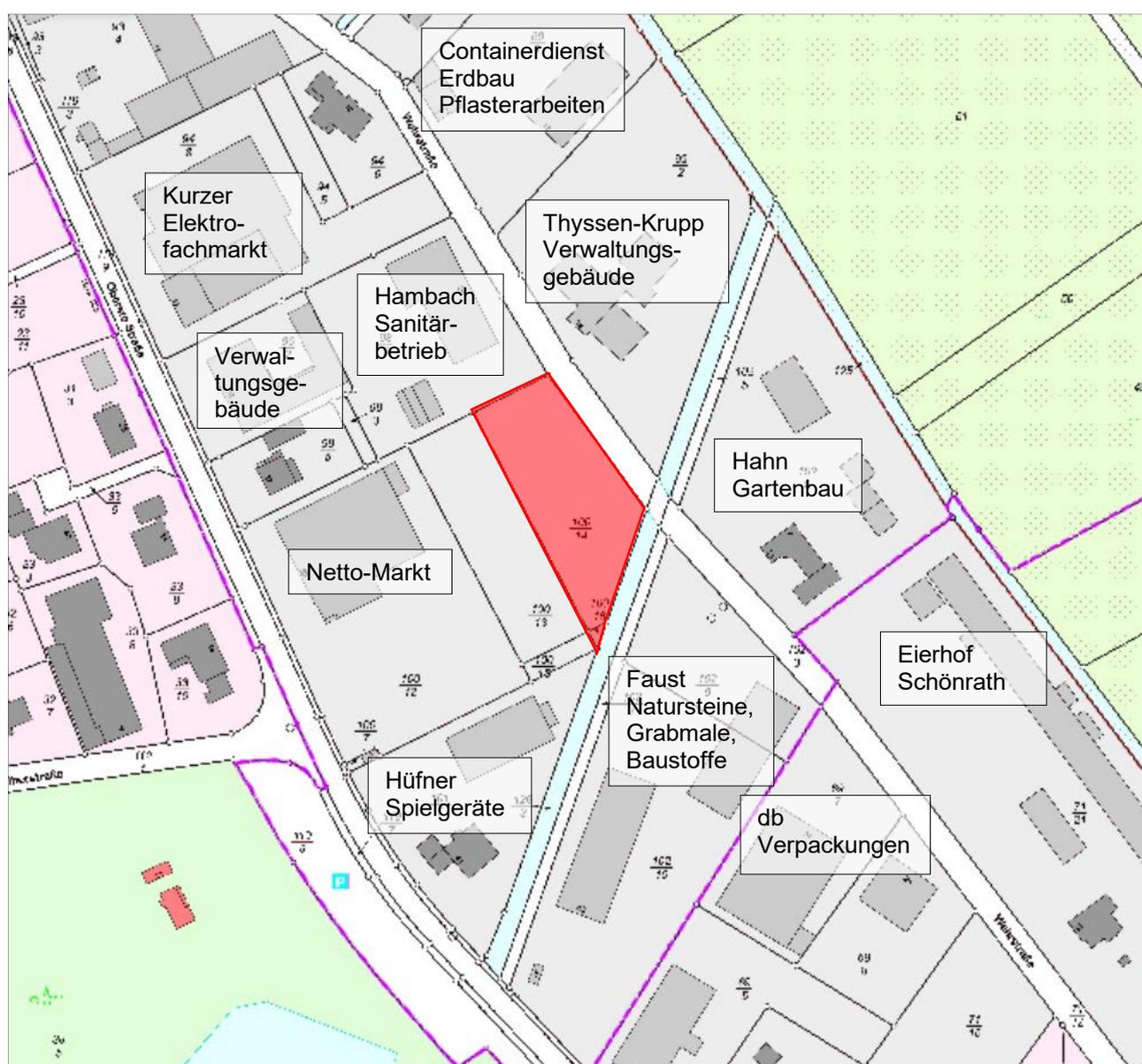


Abbildung 2

Liegenschaftskarte mit Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und der vorhandenen benachbarten Nutzungen (ohne Maßstab)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 liegt westlich der „Wehrstraße“; ihr Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100/14 und 100/16 der Flur 12 in der Gemarkung Burghaun mit einer Fläche von ca. 2.000 m².

Das Grundstück wird bisher baulich nicht genutzt. Eine nördliche Teilfläche ist teilweise mit Kalkschotter befestigt; hier wurden ausschließlich (Grab-)Steine der Fa. Faust gelagert.

Nach einer Ortsbesichtigung ist von den, dem Plangebiet benachbarten Betrieben, nicht mit unzumutbaren Lärmbelastigungen auf das geplante Hotel - insbesondere in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr - zu rechnen. Geruchsbelastigungen durch den „Eierhof“ waren nicht wahrzunehmen.



Abbildungen 3 bis 5
Fotos des Plangebietes und der Erschließung
August 2023

A3 Planungsanlass und Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72

Die seinerzeit vorgesehenen Nutzungen des Plangebietes für Einzelhandel bestimmter Branchen sind bis heute nicht realisiert worden. Aktuell plant ein Investor die Errichtung eines Hotels mit den erforderlichen Stellplätzen. Um das Grundstück auch mit einem Hotel bebauen zu können ist eine entsprechende Ergänzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch textliche Festsetzung erforderlich. Daher sollen die bisher zulässigen Nutzungen durch die Aufnahme von in einem Mischgebiet allgemein zulässigen „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ergänzt werden. Für eine Öffnung des Mischgebietes für weitere nach § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - einschließlich der Gebäude und Räume für freie

Berufe nach § 13 BauNVO - resp. deren Ausschluss - besteht nach dem Planungsanlass und -Ziel der 1. Änderung kein Erfordernis.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 72 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Dachgestaltung und der grünordnerischen Festsetzungen) bleiben dagegen unverändert. Insbesondere durch die Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung findet kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft statt.

Zum Aufstellungsverfahren:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB sind nach bisherigem Kenntnisstand gegeben. Die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sind im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsplanung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da gegenüber den bestehenden Festsetzungen kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

B Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ (§ 9 Abs. 7 BauGB):

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind die Flurstücke 100/14 und 100/16 der Flur 12 in der Gemarkung Burghaun.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) Mischgebiet - § 6 BauNVO

Einschränkungen im Bereich Mischgebiet – Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt

In dem als „Mischgebiet – Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt (MI)“ (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereich ist eine Verkaufsfläche von max. insgesamt 1.000 m² zulässig, in der die Verkaufsflächen für Textilien auf max. 600 m² und für Schuhe auf max. 400 m² Fläche beschränkt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind allgemein zulässig.

C Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschluss über die öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2023 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ wurde einschließlich Begründung vom 28.08.2023 bis zum 29.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 19.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom 28.08.2023 bis zum 29.09.2023 förmlich an der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Gleichzeitig wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ als Satzung beschlossen.

Burghaun, den

Der Gemeindevorstand:

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ ist am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burghaun, den

Der Gemeindevorstand: