

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Zu den Hofwächtern“

Neudörfel 5a, 08343 Pöhl

Stand: 13.09.2018

Auslegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung

1.2 Planungsanlass

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4 Aktuelle Situation

1.5 Planungsziel

2. Bebauung des Grundstückes

3. Erschließung

3.1 Straßen- und Wegeanbindung

3.2 Ruhender Verkehr

3.3 Ver- und Entsorgung

3.4 Wasserwirtschaft

4. Immissionsschutz

5. Altlasten

6. Baudenkmale

7. Landespflege

8. Realisierung / Durchführungsvertrag

9. Zusammenfassung

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung

Der Gemeinderat von Pöhl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ Zu den Hofwächtern“ Neudörfel 5A in 08343 Pöhl beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Planteil ausgewiesenen Flurstücke 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/19, 12/26 und 12/27 der Gemarkung Neudörfel.

1.2 Planungsanlass

Der Vorhabensträger „ Zu den Hofwächtern GbR“ in Neudörfel 5a, 08343 Pöhl, vertreten durch die Bevollmächtigte Frau Madlien Döhler, Neudörfel 5a, 08343 Pöhl plant auf eigene Kosten die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Planungsziel, das Plangebiet zu erschließen, eine gemeinsame Zufahrt zu errichten sowie 3 Einfamilienhäuser im Bereich der Altstandorte der vorhandenen Bebauung inkl. der Freianlagen zu erstellen (1 Neubauobjekt auf dem Flurstück 12/26 und 2 Umbau- und Erweiterungsobjekte auf den Flurstücken 12/ bis 12/6) .

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der bestehenden Nutzung als WA – Allgemeines Wohngebiet – auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und nach §5 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Art der baulichen Nutzung ist durch den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Pöhl und dem Vorhabensträger „ Zu den Hofwächtern“ Neudörfel 5A in 08343 Pöhl abgesichert (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die Planung steht somit im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde.

Die Einarbeitung und Änderung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der laufenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, da es sich nur um eine geringfügige Änderung der ausgewiesenen Fläche des Grünlandes in Gartenland handelt. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht die Planung der Festsetzung des Flächennutzungsplanes - lediglich die landwirtschaftlich genutzte Wiese muss in Gartenland umgewidmet werden.

1.4 Aktuelle Situation

Das geplante Gebiet ist mit 4 Gebäuden sowie Anlagen der Freiflächen im Bestand bebaut (siehe hierzu Vorhabenbezogener Bebauungsplan) :

1.4.1.1 Gebäudebestand

Nr.	Bezeichnung		Bebaute Fläche gerundet
1	Wohngebäude	ca.:	225 m ²
2	Gebäude	ca.:	115 m ²
3	Gebäude	ca.:	90 m ²
4	Gebäude	ca.:	70 m ²

1.4.1.2 Befestigte Flächen (versiegelt)

5 Zufahrt / Parken / Wege / Terrassen

672 m²

1.4.1 Summe versiegelte Flächen Bestand

1.172 m²

1.4.2.1 Unbefestigte Flächen (unversiegelt)

- Wiese	ca.:	380 m ²
- Garten- und Grünflächen	ca.:	1.629 m ²
1.4.2 Summe unversiegelte Flächen Bestand		2.009 m²

Die Grundstücksfläche im Geltungsbereiche beträgt ca: **3.181 m²**

Die Grundflächenzahl im Bestand beträgt 0,37.

1.5 Planungsziel

Mit der fortführenden Nutzung der bebauten Grundstücke wird das Ziel verfolgt, dass drei junge Familien mit Kindern in Neudörfel langfristig wohnhaft werden.

Hierzu gehören folgende weitere Planungsziele:

- Erschließung des Plangebietes für die Trinkwasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation sowie innere Abwasserentsorgung inkl. voll-biologischer Klärung für alle im Plangebiet befindlichen Anschlussnehmer
- Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt innerhalb des Plangebietes durch grundhaften Ausbau der Anliegerstrasse inkl. notwendiger Beleuchtung
- Errichtung von 3 Einfamilienhäusern im Bereich der Altstandorte, zum Teil unter Nachnutzung bestehender Bausubstanz, zum Teil Abriss und Neubau
- Herstellung der Freianlagen für privat und gemeinschaftlich genutzte Flächen inkl. Einfriedung des Geländes

Mit der vorgesehenen Nachnutzung ergibt sich für die Gemeinde Pöhl ein langfristiger Zuwachs an Einwohnern.

2. Erweiterung Bebauung des Grundstückes

Die Bebauung des Grundstückes erfolgt durch 3 Einfamilienhäuser im Bereich der bestehenden Gebäude – zum Teil unter Nachnutzung und Erweiterung.

Die Gebäude sind als 2-geschossige Gebäude mit Dachausbau geplant. Die Höhe der baulichen Anlage ab OK Gelände Planung ist abhängig von der ortstypischen Geländesituation.

Die Ausweisung der Baukörper erfolgt in vorhandenen bebauten Bereichen bzw. Flächen.

Die maximale Ausdehnung der Bebauung ist durch die Auslegung der Baufelder definiert.

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Einfahrt zur Anliegerstrasse. Auf dem Gelände werden zugeordnet zur Bebauung Stellplätze für die Nutzer errichtet.

3. Erschließung

3.1 Straßen- und Wegeanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Ortstrasse. Eine Änderung der bestehenden Anbindung ist nicht notwendig. Die Ver- und Entsorgung erfolgt parallel zur bestehenden inneren Erschließungsstraße.

3.2 Ruhender Verkehr

Die nachzuweisenden Stellplätze werden im Bereich der bestehenden Zufahrt auf den bereits vorhandenen Parkierungsflächen realisiert. Ausgehend von den geplanten Einfamilienhäuser erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück der jeweiligen Nutzer oder für Besucher im Bereich der gestalteten Freiflächen neben der Zufahrt im Plangebiet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Netz. Die geplanten drei Nutzungseinheiten entsprechen den bestehenden Nutzungseinheiten. Eine Erweiterung der Kapazität für die Versorgung wird aktuell als nicht erforderlich betrachtet – im Zuge des Planverfahrens erfolgt aber der Abgleich mit den Versorgungsunternehmen und bei Bedarf die entsprechende Anpassung.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über eine zertifizierte vollbiologische Kläranlage für 16EGW geplant. Regenwasser wird wie bisher über die belebte Bodenzone versickert.

3.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

4. Immissionsschutz

Die Nutzung der 3 Wohngebäude erhöht am Standort gegenüber der bisherigen Nutzung unwesentlich die Lärmimmissionen, da die Frequentierung des Standortes bereits jetzt in dem familiären Maße gegeben ist.

5. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden – eine Eintragung im Altlastenkataster liegt nicht vor.

6. Baudenkmale Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

7. Landespflege

Das Vorhaben liegt auf dem Gelände einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur mit bestehenden kleineren Gebäuden. Geschützte Biotope sind nicht berührt.

Das Gelände ist umlaufend eingezäunt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da sich die ausgewiesenen Baufelder 2, 3 und 4 innerhalb der bebauten Nutzungsstrukturen befinden sowie die bestehenden Wegeverbindungen – befestigt oder unbefestigt – weitestgehend in der vorhandenen Lage genutzt werden.

Das bestehende Großgrün bleibt – soweit nicht natürlich abgängig - erhalten. Eingriffe in den Baumbestand sind für die Umsetzung des Bauvorhabens nur in unmittelbarer Nähe der bereits bestehenden Gebäude erforderlich. Die Anpflanzung von weiteren einheimischen Hecken und Sträuchern wertet den Standort hinsichtlich der Ökobilanz auf – diese ist entsprechend der Planung ausgeglichen. (siehe Ökobilanz)

8. Realisierung / Durchführung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Vorhabenträger durchgeführt. Grundlage bildet der Durchführungsvertrag der Gemeinde Pöhl mit dem Vorhabenträger.

9. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung kann ein Vorhabenträger das gesamte Plangebiet für Wohnzwecke nachhaltig entwickeln.

Ein brachliegendes Grundstück wird einer ausgewählten Nutzung zugeführt.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Stand 13-09-2018

Architekt Dipl.-Ing Ralf Rossig

Rossig- Schenk & Partner
Architekten und Ingenieure
Straßberger Straße 2
08527 Plauen