Gemeinde Mörsdorf

Textbebauungsplan
1. Änderung

- 2. Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 01/91 „Die Trillers-Büsche, die Marck, die Sieverse-Hufe“

- Begründung -

Stand: 14. Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes 3
1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planänderung 3
1.2 Geltungsbereich des Plangebietes....3
1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen 4
1.4 Wahl des Planverfahrens....5
2 Ziel und Inhalt der Planänderung....5
3 Sonstige Belange 7
4 Rechtsgrundlagen / Literatur 8

Anlage
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Angaben zur zulässigen Dachneigung

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planänderung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bebauungspläne, die nicht erforderlich sind, sind aufzuheben.

Die Gemeinde Mörsdorf hat 1991 den Bebauungsplan Nr. 01/91 „Die Trillers-Büsche, die Marck, die Sieverse-Hufe“ aufgestellt. Planungsziel war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes westlich der Ortslage Mörsdorf und in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Stadtroda. Dem Bebauungsplan entsprechend erfolgten die Erschließung und Bebauung der Flächen des Plangebietes. Im Aufstellungsverfahren wurden entsprechend dem Planungsgedanken des Jahres 1991 relativ restriktive Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen, die den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen diese Festsetzungen an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 1844) geführt, wobei vorliegend das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommt. so dass von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden kann. Da sich die vorgesehenen Änderungen im Wesentlichen auf die textlichen Festsetzungen beziehen, wird für das Änderungsverfahren ein Textbebauungsplan erstellt, ohne die Planzeichnung zu überarbeiten.

1.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Gegenstand der Planänderung ist der Bebauungsplan Nr. 01/91 „Die Trillers-Büsche, die Marck, die Sieverse-Hufe“ der Gemeinde Mörsdorf.

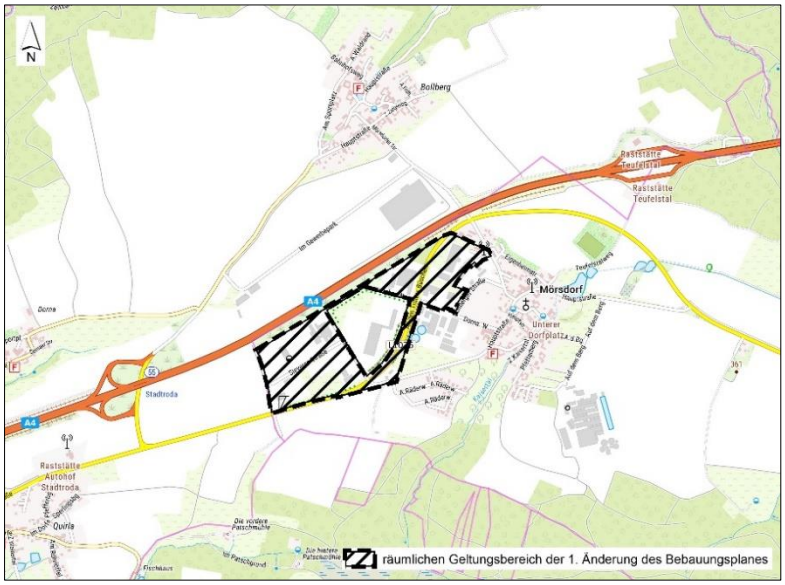


Abbildung 1: Übersichtplan mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 „Die Trillers-Büsche, die Marck, die Sieverse-Hufe“ umfasst mit Ausnahme der Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „für die Umwandlung der Gewerbefläche der Mörsdorfer DPD Immobilienfonds GmbH & Co. KG Unna in der Gemarkung Mörsdorf, Flur 1, Flurstück 182/6 in ein Industriegebiet“ sämtliche Flächen des Bebauungsplanes Nr. 01/91.

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes umfasst zahlreiche Flurstücke der Gemarkung Mörsdorf mit einer Gesamtfläche von 32,7 ha. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 24,8 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen 2012 (RP-OT): Gemäß der Raumnutzungskarte des RP-OT erfolgt für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 01/91 „Die Trillers-Büsche, die Marck, die Sieverse-Hufe“ eine Übernahme als Siedlungsfläche. Der Bebauungsplan und damit auch die angestrebte Planänderung entsprechen damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

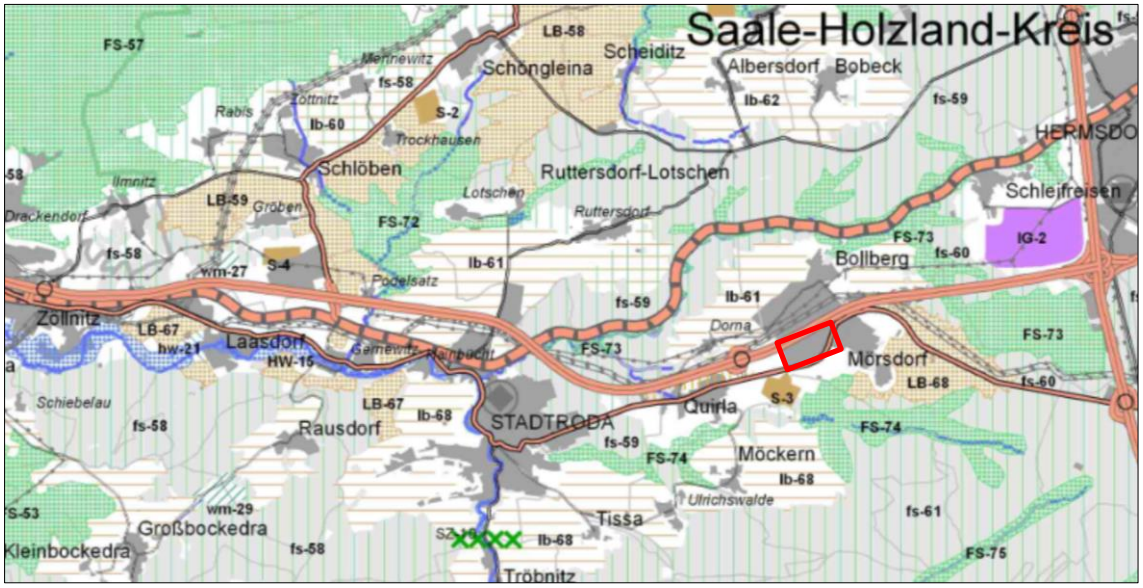


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Gesetzen:

- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) / Wasserhaushaltsgesetz
  Die Flächen des Plangebietes überschneiden sich teilweise mit der Fläche der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Östlicher Zeitzgrund“. Hieraus können sich Vorgaben und Einschränkungen zur Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für die Gemeinde Mörsdorf liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 vor, in dem der Bereich des Bebauungsplanes bereits als Gewerbegebietsfläche dargestellt ist.

Da der vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und mit der geplanten Änderung der Festsetzungen zur Dachform und -neigung keine Grundzüge der Bodennutzung im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB berührt werden, ist die angestrebte Änderung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

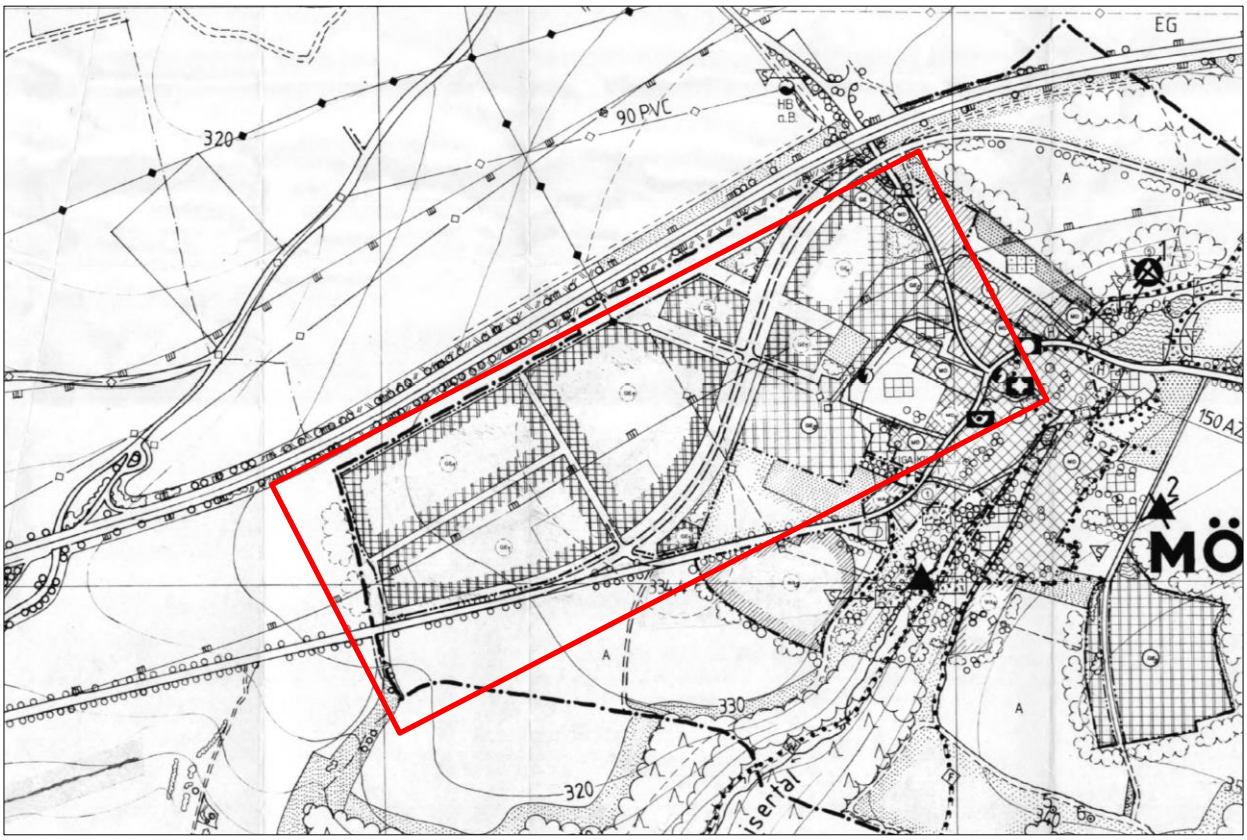


Abbildung 3: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Mörsdorf mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.4 Wahl des Planverfahrens

Mit der vorliegenden Änderung sollen die Voraussetzungen für einen verstärkten Einsatz regenerative Energien und dabei der Nutzung der Solarenergie auf Dachflächen geschaffen werden. Hierzu sind die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Dachgestaltung im Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Da sich hieraus keine Änderungen des Geltungsbereiches und der Grundzüge der Planung ergeben, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommen, so dass sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren als auch von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

2 Ziel und Inhalt der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 01/91 „Die Trillers-Büsche, die Marck, die Sieverse-Hufe“ wurde 1991 nach den damaligen Erfordernissen aufgestellt. 1991 war der Einsatz von regenerativen Energien weder Diskussions- noch Planungsgenstand, so dass deren Einsatz bei der Wahl der Festsetzungen nicht berücksichtigt wurde.

Ausgehend von den Entwicklungen der vergangenen Monate gewinnt der Einsatz von Energie aus regenerativen Quellen auch bei der gewerblichen Nutzung immer mehr an Bedeutung. Durch die Vorgaben der Bundes- und Landesgesetzgebung kommt der Energiegewinnung aus der solaren Strahlungsenergie in Dachanlagen eine immer größere Relevanz zu. Immer mehr Betrieben strebe dabei eine möglichst umfangreiche Energieversorgung aus eigenen Dachanlagen an.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält die nachfolgenden Regelungen zur Dachgestaltung (textliche Festsetzung 2 – Gewerblich genutzte Grundstücksflächen:

„In den Bereichen der GE-Flächen sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung <15° und einer Fläche >100 m² zu begrünen.“

Ergänzend enthält der Bebauungsplan Regelungen zur ausschließlichen Errichtung von Satteldächern mit einer minimalen Dachneigung von 12° - 25° und einer maximalen Dachneigung von 25° - 38° (s. Anlage). Um bei zukünftigen Gebäuden sowohl die für gewerbliche Bauten regelmäßig zum Einsatz kommenden Flachdächer errichten und zudem PV-Dachanlagen zur Energiegewinnung nutzen zu können, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen ein überragender öffentlicher Belang ist und im Interesse der nationalen Sicherheit ist (§ 2 EEG).

Die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen führen zu folgenden Änderungen im Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung Nr. 2, Satz 4 wird wie folgt geändert:

In den Gewerbegebieten sind Flachdächer bzw. Dächer mit einer maximalen Dachneigung gem. Eintrag in der Planzeichnung (Festsetzungsschlüssel) zulässig. Dächer mit einer Dachneigung < 15° und mit einer Grundfläche von > 100 m² sind zu begrünen und/oder mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu versehen (§ 2 der Änderungsfestsetzungen).

In der Planzeichnung wird die Festsetzung der Dachform (Satteldach) in allen Nutzungsschablonen des Änderungsbereiches, die den einzelnen Teilgebieten GE1 bis GE4 und GE7 bis GE10 zugeordnet sind, gestrichen. Die Planzeichenerklärung wird in diesem Zusammenhang wie folgt geändert:

- im Festsetzungsschlüssel wird das Wort „Dachform“ gestrichen,

- unter der Überschrift „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird die Zeile „Satteldach“ gestrichen.

In der Planzeichnung wird die Festsetzung der Dachneigung in den Nutzungsschablonen, die den einzelnen Teilgebieten des Änderungsbereiches gem. § 1 zugeordnet sind, wie folgt geändert:

- im GE1 – GE3 0-38°
- im GE4 und GE10 0-35°
- im GE7, GE8 und GE9 0-25°

(§ 3 der Änderungsfestsetzungen)

1.) Zulässigkeit der Dachneigung: Der Bebauungsplan regelt nunmehr, dass sowohl Flachdächer als auch Dächer mit einer Dachneigung zulässig sind. Die bisherige Vorgabe des ausschließlichen Einsatzes von Satteldächern wird gestrichen. Aus dieser erweiterten Festsetzung resultieren auch die Änderungen in der zulässigen Dachneigung. Hierbei wird die Vorgabe einer minimalen Dachneigung ersatzlos

gestrichen, so dass die für Gewerbebauten regelmäßig genutzten Flachdächer zulässig werden. Andererseits sollen die Vorgaben der zulässigen maximalen Dachneigungen nicht entfallen, da sich über diese Festsetzung auch die zulässigen Gesamthöhen der Gebäude ergeben. Mit der Beibehaltung der bisher festgesetzten gestaffelten maximalen Dachneigungen wird die der Planung zu Grunde liegende Höhengliederung weitgehend nicht geändert.

2.) Nutzung von Dächern: Mit der geänderten Regelung zur Nutzung der flach geneigten Dächer wird verbindlich festgesetzt, dass diese bei Neubauten entweder zu begrünen oder mit PV-Dachanlagen bzw. mit einer Kombianten beider Nutzungen zu versehen sind. Damit wird den heutigen Anforderungen der Energiegewinnung sowie dem Aspekt des Klimawandels Rechnung getragen. Bei allen Dächern mit einer steileren Dachneigung sind PV-Dachanlagen selbstverständlich auch zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Baugenehmigungen durch die Planänderung nicht angegriffen werden und weiterhin gültig sind. Erst bei zukünftigen Bauvorhaben / -genehmigungen sind die Änderungen anzuwenden.

3 Sonstige Belange

Belange der Land- und Waldwirtschaft

Durch die Planänderung werden weder land- noch forstwirtschaftlich genutzte Flächen erstmalig in Anspruch genommen werden, so dass die Belange der Land- und Waldwirtschaft durch die Planänderung nicht betroffen sind.

Belange des Landschaftsbildes

Die Planänderung erlaubt eine geänderte Dachgestaltung für die Gebäude im Plangebiet, wobei die zulässigen Gesamthöhen und damit die Fernsicht der Gebäude nicht erhöhte werden. Ebenso wird die bisher Höhengliederung hinsichtlich der zulässigen Gesamtgebäudehöhen nicht verändert. Neu zulässig werden in allen Gewerbegebieten des Plangebietes Flachdächer, so dass die einheitliche Dachform von Satteldächern aufgehoben wird, wobei die im Westen des Plangebietes bereits mögliche minimale Dachneigung von 12° bereits den Eindruck eines Flachdaches vermittelt hat. Die zusätzliche Zulässigkeit von PV-Fachanlagen auf den Dachflächen verstärkt das anthropogene Erscheinungsbild des Gebietes, was jedoch bei einem Gewerbegebiet von nachrangiger Bedeutung ist.

Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Planänderung führt zu keinen Struktur- und Nutzungsänderungen und damit auch zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
Die Begründung zum Ursprungsplan enthält zahlreiche grünordnerische Festsetzungen, ohne dass aus der Begründung ersichtlich wird, ob es sich um Gestaltungsmaßnahmen handelt oder ob sie dem Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB dienen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt dem Ursprungsplan nicht bei. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass 1990 zum Zeitpunkt der Planaufstellung das vorläufige Thüringer Naturschutzgesetz noch nicht maßgeblich war. Da sich aus der vorliegenden Begründung kein Hinweis auf eine Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme ableiten lässt, besteht kein Erfordernis zu ergänzenden grünordnerischen Maßnahmen aufgrund der vorliegenden Planänderung.

4 Rechtsgrundlagen / Literatur

BAUGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184.

BAUNVO (Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des G vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176.

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

GEMEINDE MÖRSDORD (1991): Flächennutzungsplan

RPO - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

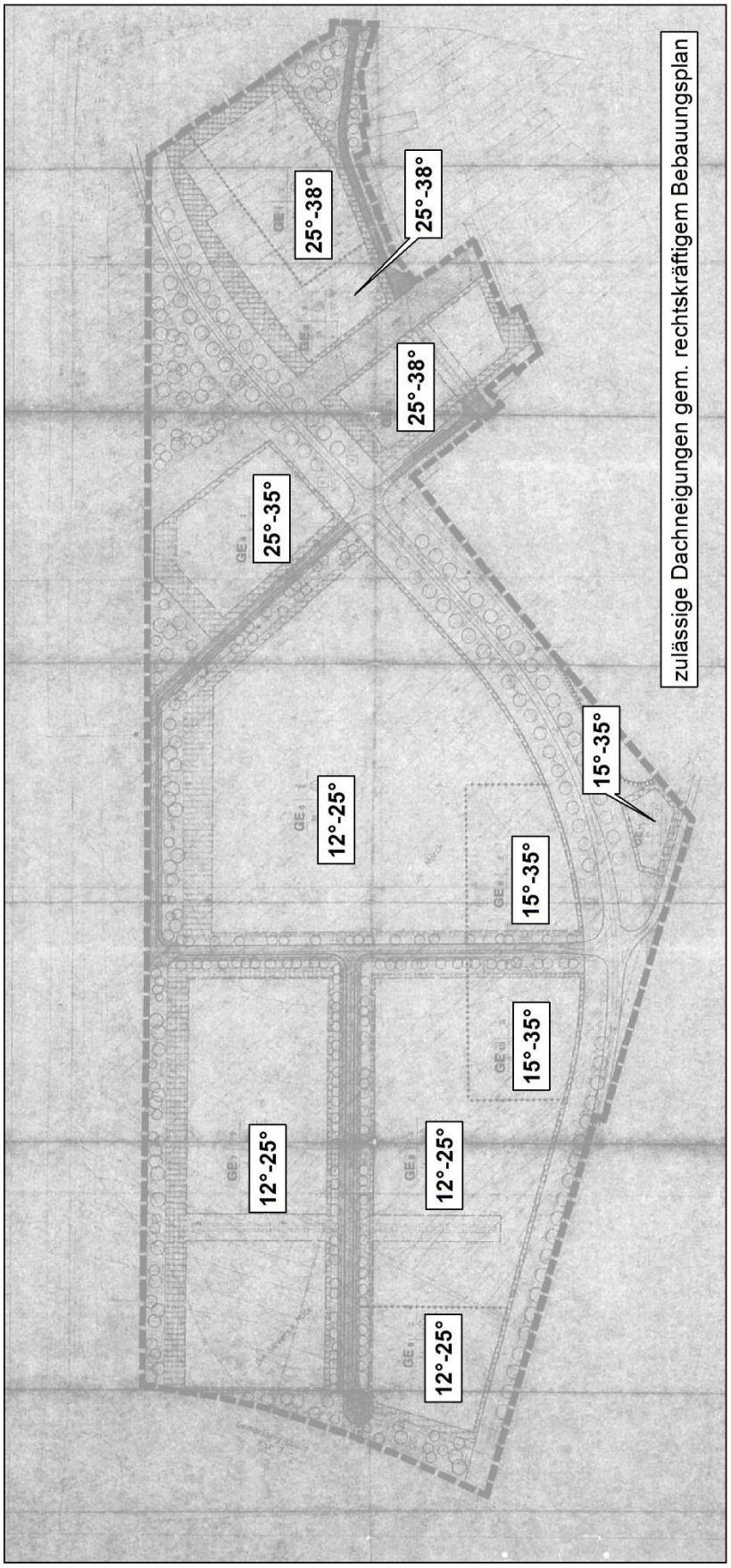
ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.

Anlage


zulässige Dachneigungen gem. rechtskräftigem Bebauungsplan
25°-38°
25°-38°
25°-38°
25°-35°
12°-25°
15°-35°
15°-35°
15°-35°
12°-25°
12°-25°
12°-25°