

Begründung

1.) Grundlage

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. (BauGB §12)

2.) Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Anlass und zugleich planerisches Ziel des Planverfahrens für den Bebauungsplan ist in erster Linie die Schaffung von Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses mit Carport. Die Vorhabenträger und Grundstücksbesitzer werden das Haus selbst beziehen. Sie sind Besitzer von zwei Pferden und möchten diese gerne in direkter Nähe zum Wohnhaus halten. Aus diesem Grund werden auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 253 eine Maschinenhalle sowie ein Pferdestall entstehen. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist künftig ein weiteres Wohnhaus geplant. Dieses sollte sich optisch an das bereits geplante Gebäude anpassen.

Das Grundstück mit einer Größe von 12.190 m² liegt in direkter Nähe der Liftstraße in Mehlmeisel. Das Grundstück wird bisher als Wiese und Acker genutzt. Eine ausreichende Ausgleichsfläche wird direkt auf dem Grundstück geschaffen.

3.) Geländebeziehungen

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einem Niveau zwischen ca. 618 m ü.NN und 623 m ü.NN. An der Seite von der Liftstraße in das Grundstück hinein besteht eine kleine Böschung, welche an der Stelle des Wohnhauses am stärksten ist. Aus diesem Grund muss im Bereich des Wohnhauses etwas aufgefüllt werden, was auch in den Ansichten bezüglich des Wohnhauses deutlich wird. Bei den restlichen Gebäuden ist nur eine gewöhnliche Geländeanpassung notwendig um auch ein Gefälle für den richtigen Regenwasserfluss zu gewährleisten.

4.) Eigentumsbeziehungen

Die Vorhabenträger, Stefan Schiener und Alexandra Seitz, haben das Grundstück erworben und sind die Eigentümer des Grundstückes.

5.) Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung

Das Grundstück liegt eher außerhalb des Dorfes Mehlmeisel. Angrenzend in nördlicher und westlicher Richtung befinden sich Wiesen und Felder. Gegenüber der Liftstraße in östlicher Richtung sowie in südlicher Richtung kommen vor allen Wohnhäuser in offener Bauweise und Satteldach vor. Die Dacheindeckung wurde überwiegend mit Dachziegel oder Stehfalzblech in schwarz oder rot ausgeführt. Auch befindet sich in direkter Nähe das Skigebiet Klausenlift Mehlmeisel.

6.) Verkehrliche Anbindung

Das Grundstück liegt direkt an der Liftstraße.

7.) Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im übergeleiteten Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehlmeisel ist das Grundstück zum Teil als Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargestellt. Der verbleibende Rest ist als Naturpark (NP) bezeichnet.

In dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan wird die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) angegebene Fläche nun als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß §2 BauNVO genauer definiert und mit einer Baugrenze eingerahmt, sodass die Bebauung sich in jedem Fall auf diesen Bereich beschränkt.

In dem Teil, welcher als Naturpark (NP) angegebene Fläche bleibt die bestehende Nutzung bestehen und wird durch das Anlegen einer notwendigen Ausgleichsfläche aufgewertet.

8.) Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. In der Anlage befindet sich der Lageplan mit den Einzeichnungen des Kanals der Gemeinde Mehlmeisel.

9.) Umweltbelange

Ein Umweltbericht nach §2a liegt bei.

Anlage:

- Umweltbericht
mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung