

# Urbanes Gebiet Piesteritz

## Satzungsanlass

fehlendes Steuerungsinstrument - nur § 34 BauGB

Was wäre nach § 34 möglich im **Störfallabstand 500 Meter?**

(Umweltbericht Seite 31)

Wohnnutzung überall uneingeschränkt bis Geschossfläche 5.000 m<sup>2</sup>

## Satzung

- Wohnbebauung reduziert auf Bestand
- Wohnbebauung auf unbebauten Grundstücken ausgeschlossen

***Weil: vorsorglicher Störfallabstand 500 Meter***

Schlussfolgerung der Satzung:

Wertminderung nur unwesentlich!

Ist das wirklich so? Denn ohne Planung, keine Reduzierung auf den Bestand, kein Ausschluss Wohnbebauung auf unbebauten Grundstücken.

# Urbanes Gebiet Piesteritz

Bauvorhaben nach § 34 sind nach Auslaufen der Veränderungssperre zu genehmigen (Umweltbericht Seite 31).

**Wann läuft die 2. Verlängerung der Veränderungssperre aus ?**

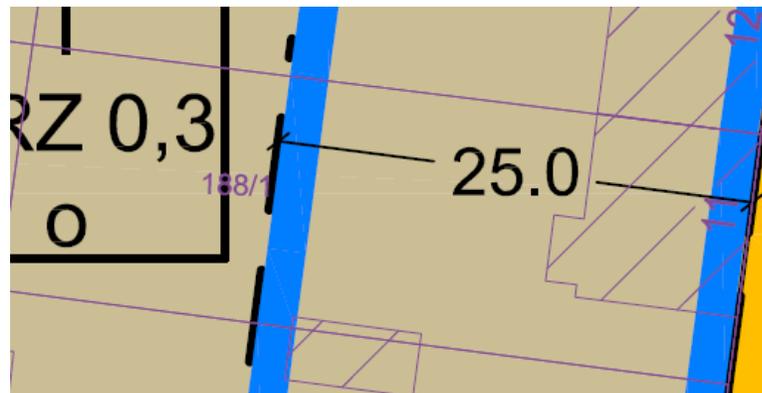
# Urbanes Gebiet Piesteritz

Wertminderung zum „Anfassen“



MU 3a Flurstück 192/1 Am Sportplatz 12  
Anbau Wintergarten genehmigt mit **Antrag**  
**Ausnahme von der Veränderungssperre – steht also dem Planziel nicht entgegen**

(das hätten SIE eigentlich beschließen müssen –  
- Warum das durch den OB im Rahmen der laufenden Verwaltungsarbeit gemacht wurde können nur Sie hinterfragen)



MU 3a Flurstück 188/1 (Nachbarhaus) Am Sportplatz 11  
Anbau Wintergarten nicht mehr möglich nach Satzungsbeschluss!  
Wertminderung? Planungsschaden ?  
7 Jahresfrist - Nein weil § 34 dynamisches Gebiet

**Wenn Sie Eigentümer vom „Am Sportplatz 11“ wären, würden Sie das auch als Wertminderung betrachten?**

# Urbanes Gebiet Piesteritz

Ziel und Zweck - Städtebauliche Ordnung im störanfälligem Abstand zum ACP – Festsetzung Urbanes Gebiet

Urbanes Gebiet Zweckbestimmung mit **3 Hauptnutzungen**

- Wohnen – Gewerbe – Soziale, Kulturelle und andere Einrichtungen

Umsetzung Ziel und Zweck in der Satzung:

*Gewerbe* – im gesamten Plangebiet begrenzt bis 100 Personen je Gewerbe

*Soziale Einrichtungen* - Ausschluss

*Kulturelle Einrichtung* – begrenzt bis 100 Personen je Einrichtung

*Andere Einrichtungen* – begrenzt 100 Personen

**Empfehlung Störfallgutachter - vorsorglicher Störfallabstand 500 Meter**

*Wohnen* – begrenzt auf Bestand und Ausschluss

**Ihre Entscheidung, obwohl Wohnbebauung bis Geschossfläche 5000m<sup>2</sup> möglich wären laut Störfallgutachter, mit Satzungsbeschluss**

# Urbanes Gebiet Piesteritz

Umsetzung der Planziele bleibt dem Eigentümern der Grundstücke überlassen.  
Bestandswohngrundstücke (80 Prozent) möchten Wohngrundstücke bleiben. Umsetzung wenn, dann nur langfristig.

Gewerbe im MU 7 (9,3 Prozent) Planziel faktisch schon da. Planziel erreicht !

Unbebaute Grundstücke (6,7 Prozent) Umsetzung Planziel möglich.

**Wenn Sie Eigentümer einer der unbebauten Flächen wären und ohne Planung Wohnen möglich ist, würden Sie das als Einschränkung ihrer Rechte betrachten?**

**Kommt es nicht zur Bebauung der Flächen entsprechend der Zweckbestimmung, weil der Eigentümer die Planziele wirtschaftlich nicht umsetzen kann (Übernahmeverpflichtung) oder die Nachfrage für Gewerbe und kulturelle Einrichtungen nicht da ist, ist dann die Zweckbestimmung des Urbanes Gebietes noch erfüllt?**

**Urbanes Gebiet 3 Hauptnutzungen – Was schätzen oder wissen Sie, wie viele kulturelle Einrichtungen es derzeit im Plangebiet gibt und wieviel sich ansiedeln würden, um die Zweckbestimmung zu erfüllen?**

# Urbanes Gebiet Piesteritz

Urbanes Gebiet und die Auswirkungen im Plangebiet:

- Keine Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnbebauung
- Gewerbeansiedlung im gesamten Plangebiet

Zu Beachten: das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe im MU mit 63 dB(A) am TAG bedeutet - Gewerbeansiedlung die im Mischgebiet mit 60 dB(A) nicht möglich sind - wären im MU möglich!

- Duldung höherer Lärmimmissionen als im Mischgebiet am Tag

**Wenn Sie im Plangebiet (was faktisch ein Wohngebiet ist) wohnen würden, Ihr Nachbar Gewerbe verwirklicht, unter Einhaltung und Ausschöpfung der Immissionswerte 63 dB(A), wie würden Sie das finden?**

# Urbanes Gebiet Piesteritz

Lösung zur Verwirklichung Ziel und Zweck der Satzung

- Maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnbebauung nach § 34

***Das ist auch im Störfallabstand 500 Meter möglich !*** (siehe Störfallgutachter)

- Gewerbeansiedlung NICHT im gesamten Plangebiet

**Könnte im Parallelverfahren Änderung Flächennutzungsplan und Festsetzung Wohngebiet in den MU xxx und Gewerbegebiet in den MU xxx im Plangebiet die Zielstellung:**

**Regelung im Störanfälligem Bereich auch verwirklicht werden?**

# Urbanes Gebiet Piesteritz

## Störfallabstand 500 Meter

Reduziert die Anzahl der Menschen im Plangebiet durch:

- Ausgrenzung kranker, hilfsbedürftiger, älterer Menschen
- Sowie Kinder, Asylbewerber, Flüchtlinge, Aus- und Übersiedler
- Warum - Weil sich diese Personen im Störfall nicht angemessen verhalten können. Das ist nachzuvollziehen, verständlich und geboten.

Begrenzt Wohnbebauung – Schließt Wohnbebauung aus

Beschlossen wird als Satzung die Planzeichnung Teil A und B

(Nicht die Begründung)

**Finden Sie auf der Planzeichnung einen Hinweis, dass sich das Plangebiet im Störfallabstand befindet und wie man sich im Störfall zu verhalten hat?**

Verhalten im Störfall ist auch in der Begründung zu finden.

# Urbanes Gebiet Piesteritz

## Lärmbewältigung – Gewerbelärm Nachts

Nachtlärm darf 45 dB(A) nicht überschreiten.

Mittelwert zur Überschreitung bis maximal 3 dB(A) bei Gemengelage 48 dB(A) reichen aber immer noch nicht aus, weil der Zielwert für die Lärmsanierung noch nicht realisiert wurde.

Prognose 50 dB(A) gemessen 49,9 dB(A).

Die Satzung bewältigt den Konflikt mit Festverglasung für Neubebauung.

Das ist möglich und auch geboten, wenn der Zielwert nicht realisiert werden kann. Die Satzung bestimmt, da Sie den Konflikt für Bestandswohnbebauung nicht löst, dass diese höhere Werte als 48 dB(A) zu dulden haben.

**Sie wollen ein Grundstück im Plangebiet kaufen. Erkundigen Sie sich, ob es einen Bebauungsplan gibt und nehmen Einsicht in den Plan.**

**Finden Sie auf der Planskizze ein Hinweis, dass Ihr zukünftiges Grundstück einen höheren Gewerbenachtlärmwert (+ 2 dB(A)) dulden muss?**

# Urbanes Gebiet Piesteritz

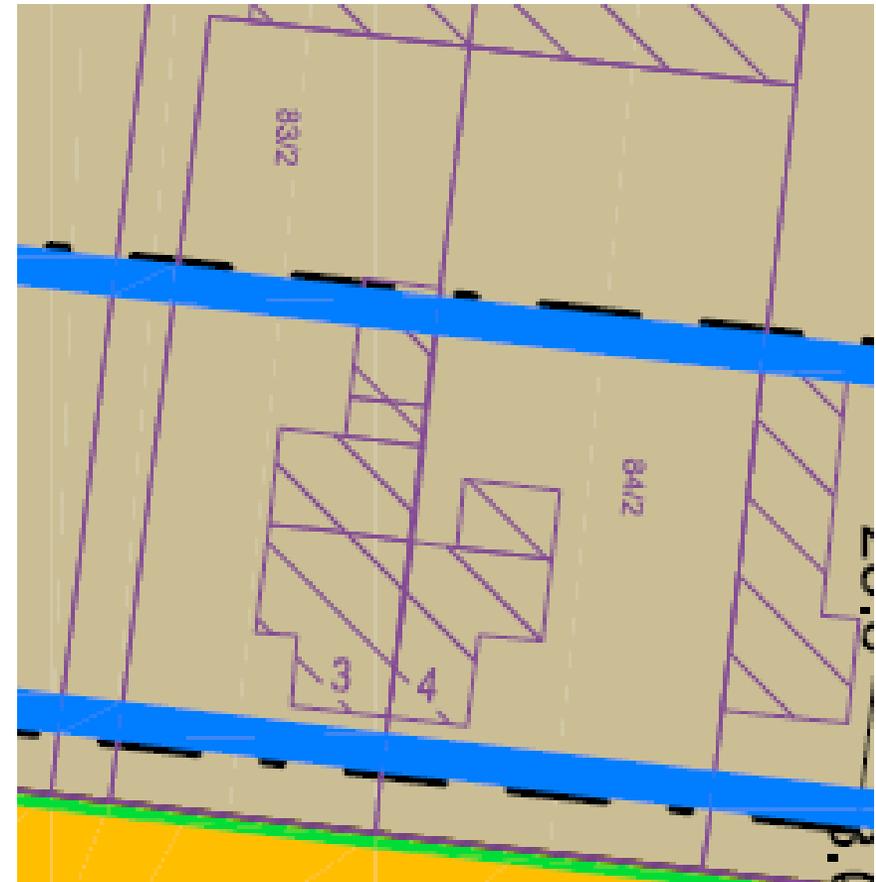
## Billigung der Abwägung Öffentlichkeit zum Satzungsbeschluss

Ermittelt wurden die Grundfläche Wohnbebauung auf Grundlage des Liegenschaftskatasters, Bauunterlagen, Luftbilder.

Weststraße 3 zu wenig Grundfläche Wohnen ermittelt, trotz Darstellung im Kataster. Nach Satzungsbeschluss kann der Eigentümer kostenpflichtig einen Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen der Satzung beantragen. **Weil: Durchsetzung Satzung eine unbeabsichtigte Härte bedeutet.**

Hätte der Eigentümer gewusst, dass er seinen Bestand erst nach Satzungsbeschluss mit einem kostenpflichtigen Antrag sicher kann, hätte er in der Stellungnahme entsprechende Unterlagen beigefügt.

Finden Sie nicht auch, dass uns das Jemand vor Satzungsbeschluss hätte sagen müssen?



# Urbanes Gebiet Piesteritz – Nicht MIT UNS !

## Billigung der Abwägung Öffentlichkeit zum Satzungsbeschluss

Zur Grundfläche Hauptnutzung nach der aktuellen Fassung der BauNVO gehören, Kellereingänge, Terrassen, Vordächer usw. Diese Flächen wurden in der festgesetzten Grundfläche leider nicht berücksichtigt!

Nach Satzungsbeschluss kann der Eigentümer kostenpflichtig einen Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen der Satzung stellen.

Hätten wir das gewusst, hätten wir der Stellungnahme entsprechende Unterlagen/Nachweise für diese Flächen beigefügt.

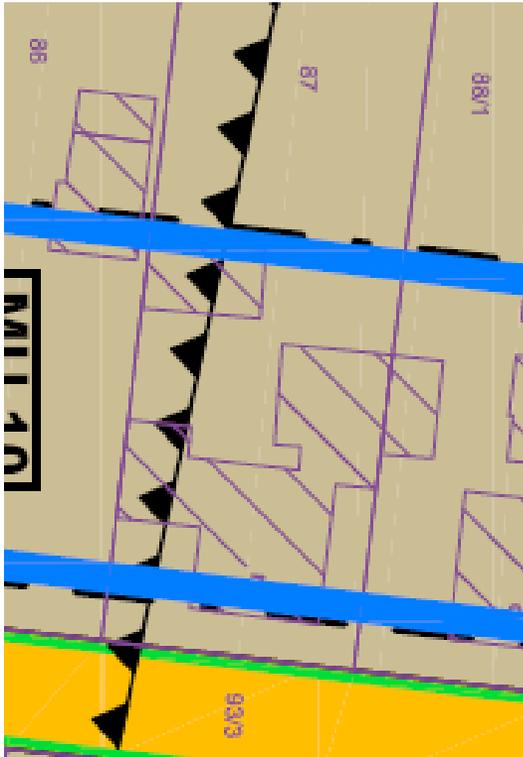
Ermittelt wurde die Geschossfläche auf Grundlage des Liegenschaftskatasters, Bauunterlagen, Luftbilder. Die Ermittlung Geschossfläche entspricht teilweise nicht dem derzeitigen Bestand.

**Muss der Eigentümer dann nach Satzungsbeschluss auch hierfür einen Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen der Satzung stellen um sein Grundeigentum zu sichern?**

# Urbanes Gebiet Piesteritz

Billigung der Abwägung Öffentlichkeit zum Satzungsbeschluss

Ermittelt wurden die Grundfläche Wohnbebauung auf Grundlage des Liegenschaftskatasters, Bauunterlagen, Luftbilder.



Der Eigentümer Flurstück 87 hat es gut.

Grundfläche Wohnen 180 m<sup>2</sup>.

- mindestens 55 m<sup>2</sup> von den 180 m<sup>2</sup> werden nicht zum Wohnen genutzt sondern Überdachung/Carport. Eine Entwicklungsmöglichkeit Wohnbebauung von 28 Prozent.

**Empfinden Sie das auch für Ungerecht? Anderen Eigentümern haben keine Entwicklungsmöglichkeiten!**

# Urbanes Gebiet Piesteritz

Billigung der Abwägung Öffentlichkeit zum Satzungsbeschluss

Ein Letztes Bitte noch, da wir da etwas nicht verstehen.

Die Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen.

Die Satzung setzt für jedes Grundstück die zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> fest. Die zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 in den MU xxx und 0,5 in den MU xxx, bezogen auf das Baugrundstück, überschritten werden.

Eine Bitte, würden Sie mit mir ein Beispiel rechnen.

Grundfläche Wohnen + Fläche für Nebenanlagen betragen dann:

# Urbanes Gebiet Piesteritz

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Doreen Hainich

Interessengemeinschaft Urbanes Gebiet