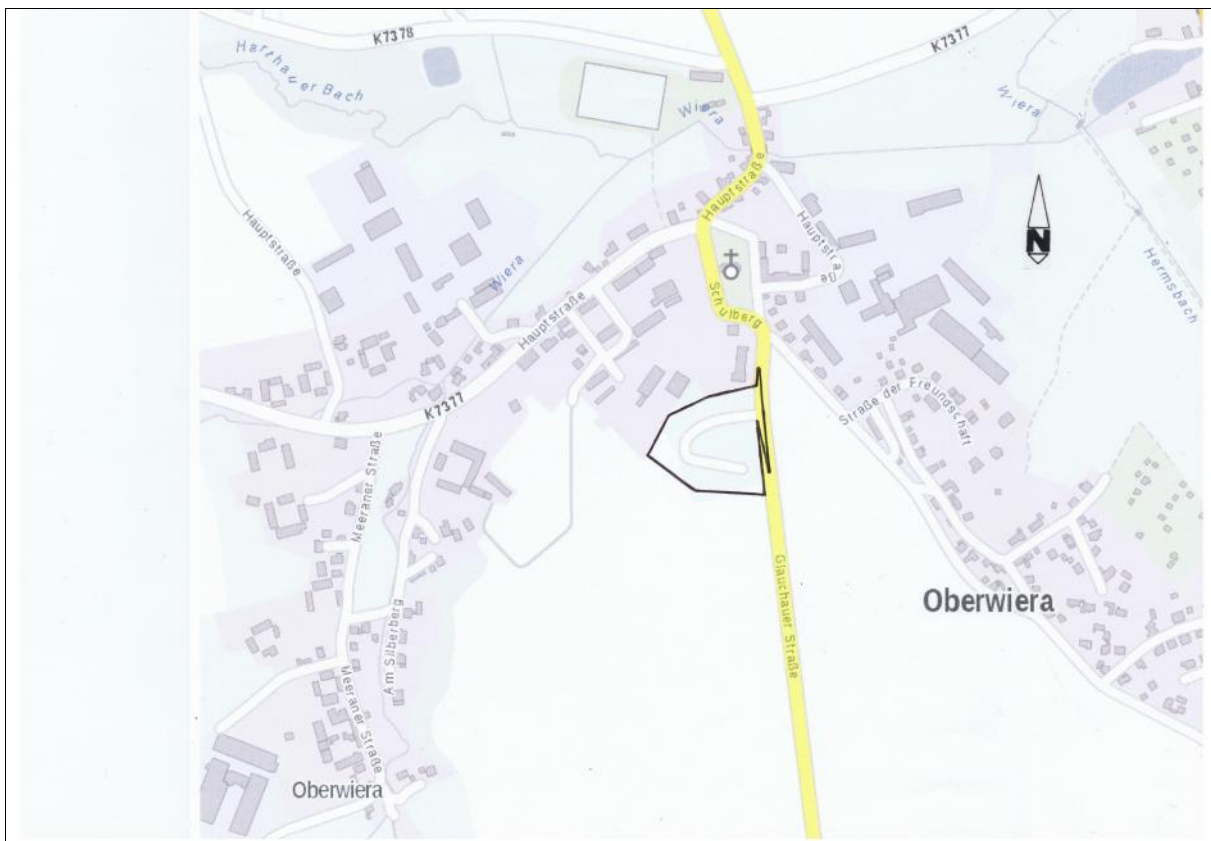




Gemeinde Oberwiera Landkreis Zwickau

Entwurf zur Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohngebiet an der Kindertagesstätte“



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN), 2019

Stand

02 / 2019

Planbearbeiter: Dipl.-Ing. K. Götz
Steinstraße 2, 09337 Bernsdorf
Tel./Fax: 037204 – 58 49 25 / 58 49 26

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. ANLASS UND ERFORDERNISS DER AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES	3
1.1 URSPRÜNGLICHE PLANUNG	3
1.2 ENTWICKLUNG DES GEBIETES	3
1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
1.4 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFBEBUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN	4
3. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	4
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3.2 GRÖSSE DES PLANGEBIETES	5
3.3 INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES	5
4. RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES	6
5. HINWEIS	6

Anlage1 Vorhaben – und Erschließungsplan „Wohngebiet an der Kindertagesstätte“

Rechtsgrundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S.588)
- SächsGemO – Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S.626)
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630)
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

1.1 URSPRÜNGLICHE PLANUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohngebiet an der Kindertagesstätte“ Oberwiera, genehmigt vom Regierungspräsidium am 16.01.1996, Aktenzeichen 51/2511-4-3-2811-1/94 und rechtskräftig seit 08.03.1996. Der Vorhaben – und Erschließungsplan sah bis zu 28 Einfamilienhäuser in Reihen-, Doppel- und Einzelhausform mit maximal zwei Vollgeschossen vor.

Vor dem rechtsverbindlichen Satzungsbeschluss wurde der entsprechende Durchführungsvertrag vom 20.11.1995 mit dem Vorhabenträger, ehemals Rath GbR, beschlossen. Im Durchführungsvertrag wurde eine Durchführungsverpflichtung gem. § 12 Abs. 1 BauGB normiert, mit der sich der Vorhabenträger verpflichtet hat, spätestens 24 Monate nach der Genehmigung und Bekanntmachung der Satzung das Vorhaben zu realisieren.

1.2 ENTWICKLUNG DES GEBIETES

Das Wohngebiet wurde vom damaligen Vorhaben- und Erschließungsträger bis auf die teilweise Errichtung der Erschließungsanlagen (anteilige Verkehrsfläche, Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserwasserentsorgung) nicht umgesetzt. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern hat nicht stattgefunden.

1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberwiera liegt mit Stand vom September 1992 vor. Der Feststellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat am 17.12.1992 gefasst. Der Flächennutzungsplan ist nicht rechtswirksam. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt.

1.4 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFBEBUNG

Es erfolgte seit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Umsetzung des Vorhabens. Somit ist der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag eingegangenen Verpflichtungen zur Erschließung und Vermarktung des Baugebietes nicht nachgekommen.

Da somit der Durchführungsverpflichtung von Seiten des Vorhabenträgers nicht nachgekommen wurde und auch die gegenwärtige Situation nicht auf eine Realisierung des Vorhabens durch den Vorhabenträger schließen lässt, sind die Voraussetzungen nach § 12 Abs. 6 BauGB gegeben, um den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben.

Aus der Aufhebung können gem. § 12 Abs. 6 BauGB keine Ersatzansprüche aus §§ 39 ff. BauGB (Vertrauens- und Planungsschaden) geltend gemacht werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

Der Beschluss zur Aufhebung des Vorhaben – und Erschließungsplanes von 1996 soll im vereinfachten Verfahren nach § 12 Abs.6 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es sind die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 abgesehen.

Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB) bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Unabhängig von der Verfahrensentscheidung nach § 13 BauGB gilt, dass die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB anzuwenden und in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

3. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

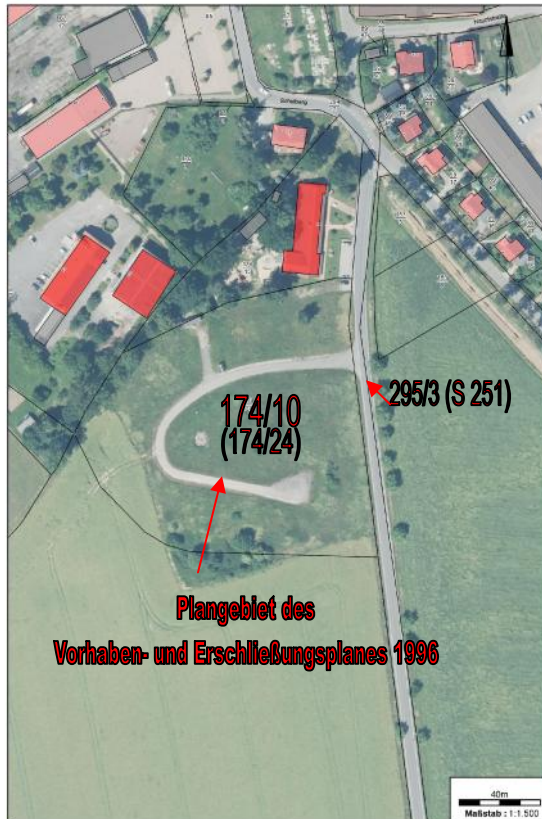
Der Geltungsbereich des Vorhaben – und Erschließungsplanes „Wohngebiet an der Kindertagesstätte“ befindet sich südöstlich des Gemeindezentrums im Anschluss an die vorhandene Bebauung von Oberwiera direkt an der Glauchauer Straße (Staatsstraße 251).

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Gemeindezentrum mit Sitz der Verwaltung, Kindergarten
Im Osten: Glauchauer Straße (S 251)
Im Süden: Flächen für die Landwirtschaft
Im Westen: Flächen für die Landwirtschaft.

3.2 GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Die Satzung umfasst das Flurstück 174/10 (jetzt als 174/24 erfasst) und zur Darstellung der Sichtweitenverhältnisse auf der S 251 anteilig das Flurstück 295/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,35 ha.



Luftbild Oberwiera (Quelle: Liegenschaftsprogramm Archikart, bereitgestellt von der Gemeinde Oberwiera)

Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Fläche dar. Im Rahmen der teilweisen Erschließung 1998 wurde die Planstraße mit einer Bitumendeckschicht hergestellt. Die Planstraße einschließlich Wendehammer umfassen eine Fläche von ca. 1.000 m². Die unbebauten Grundstücke stellen sich jetzt als Grünfläche dar, welche bisher zweimal im Jahr gemäht wurde. An der südlichen Plangebietsgrenze tangiert Gehölzaufwuchs (Salweide, Birke, Hölunder, Mirabellen) anteilig das Plangebiet.

3.3 INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen ist zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 0,6 fest.

Die Erschließung erfolgte über die Glauchauer Straße.

4. RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Mit Erlangung der Rechtskraft der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohngebiet an der Kindertagesstätte“ Oberwiera wird das Plangebiet wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zufallen.

Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BauGB sowie in Ausnahmefällen sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Vorhaben nach § 35 BauGB sind nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Nach § 42 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstücks wegen Aufhebung einer zulässigen Nutzung nur, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Diese Frist ist bei weitem überschritten, da der Bebauungsplan bereits 1996 rechtskräftig wurde.

Darüber hinaus wurde die im Durchführungsvertrag vereinbarte Frist zur Fertigstellung des Vorhabens durch den Vorhabenträger nicht eingehalten. Damit sind die Voraussetzungen nach § 12 (6) BauGB gegeben, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohngebiet an der Kindertagesstätte“ Oberwiera. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle bisherigen Festsetzungen als aufgehoben.

5. HINWEIS

In den vergangenen Jahren gibt es vermehrt Anfragen von Bauwilligen (ca. 6 – 7 pro Jahr), darunter vermehrt junge Familien, nach Baugrundstücken in der Gemeinde Oberwiera. Dies bestätigt, dass Oberwiera als attraktiver Wohnbaustandort zu werten ist. Im Gemeindebereich stehen keine Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Mit der Aufstellung von Ergänzungssatzungen wurden bisher Möglichkeiten zur Bebauung geschaffen.

Es besteht nunmehr das Ziel der Gemeinde, gemeinsam mit einem neuen bereits bestehenden Investor selbige Planfläche des zur Aufhebung bestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes wieder einer Bebauung zugänglich zu machen. Es wurde dafür ein neues Planverfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet.

Die neue Planung zielt auf die Errichtung zeitgemäßer Wohnhäuser unter Berücksichtigung der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal ab. In das neue Planungskonzept werden die vorhandenen Erschließungsanlagen (anteilige Verkehrsfläche, Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung) integriert und entsprechend den technischen Erfordernissen ausgebaut. Die neue Verkehrsführung entspricht somit nahezu der ursprünglichen Planung unter Berücksichtigung der nunmehr geltenden Richtlinien für die Anlage von Erschließungsstraßen. Mit der neuen Planung reduziert sich die Anzahl der geplanten Wohnhäuser von 28 auf 17.

Das neue Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Der Gesetzgeber bestimmt die Anwendung dieses Planinstrumentes dabei auf Außenbereichsflächen. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohngebiet an der Kindertagesstätte“ sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB gegeben.