

Begründung

Aufhebung Bebauungsplan „VEP Schwedensiedlung Steinbach“

Inhalt

1. Bestehender Bebauungsplan	1
1.1. Lage und Größe des Plangebietes	1
1.2. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes	1
2. Bebauungsplanaufhebung	3
2.1. Anlass der Planaufhebung	3
2.2. Verfahren	3
3. Plangrundlagen und Auswirkungen der Planaufhebung	5
3.1. Grundlagen der Planung	5
3.2. Natur- und Umweltschutz	5
3.3. Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten	5
3.4. Entschädigung	5
3.5. Kosten	6

1. Bestehender Bebauungsplan

1.1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Gemeinderat der Gemeinde Moritzburg fasste am 28.02.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „VEP Schwedensiedlung Steinbach“ in Moritzburg, Gemarkung Steinbach. Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfasst das gesamte Plangebiet mit ca. 5,28 ha.

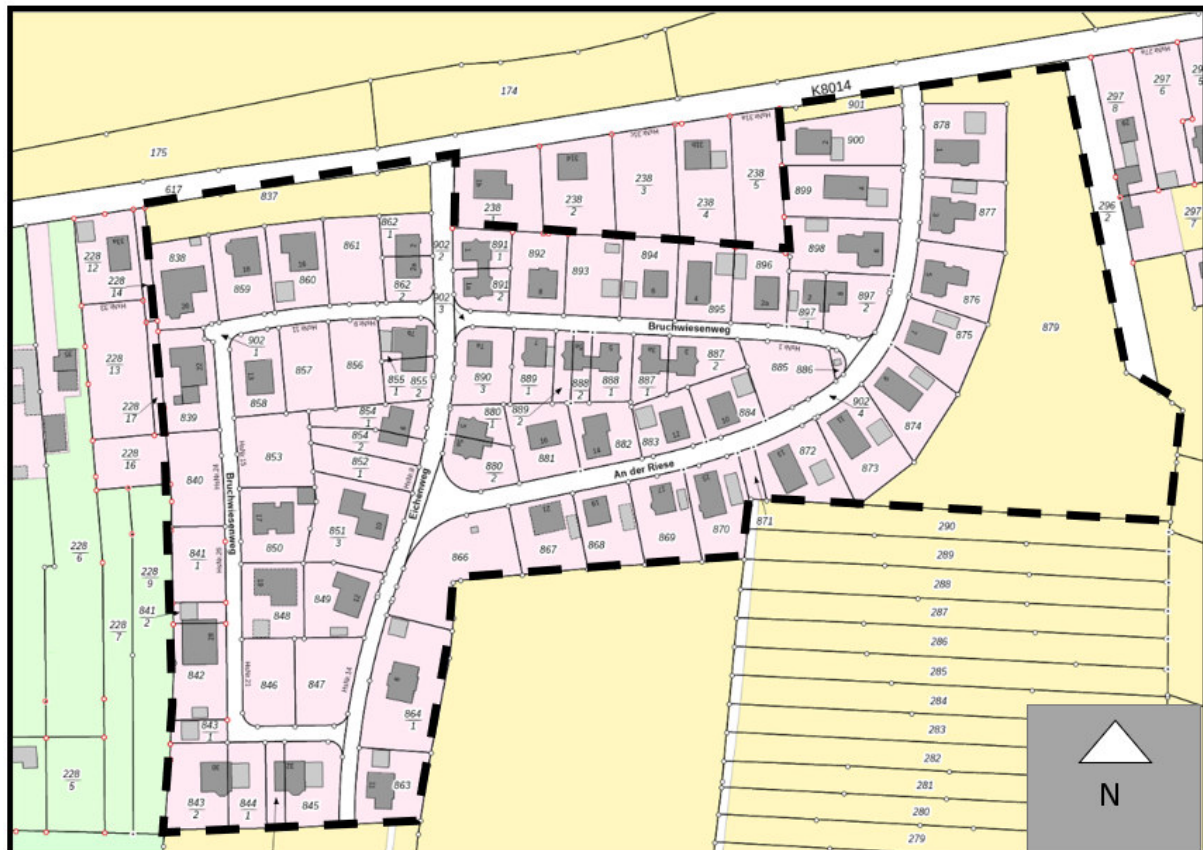


Abbildung 1- Geltungsbereich mit Flurstücksgrenzen (Quelle: GeoSN)

Der Geltungsbereich erstreckt sich bis zu folgenden Begrenzungen:

Nördlich	K8014 (Mistschänkenweg), südliche Flurstücksgrenzen 238/1, 238/2, 238/3, 238/4 und 238/5
Östlich	östliche Flurstücksgrenze Flurstück 879
Südlich	Nördliche Flurstücksgrenzen Flurstücke 290, 240/2, 233
westlich	Östliche Flurstücksgrenzen Flurstücke 228/14, 228/17, 228/16, 228/9

1.2. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „VEP Schwedensiedlung Steinbach“ ist am 12.11.1993 in Kraft getreten. Danach wurden durch einen Investor die Baugrundstücke mit sich jeweils ähnelnden Schwedenhäusern bebaut und erschlossen.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen enthalten:

Aufhebung des Bebauungsplanes „VEP Schwedensiedlung Steinbach“ - Begründung

Nutzung	WA
Geschossigkeit und Geschossflächenzahl	I, 0,5
Dachform und -neigung	SD, 27°-47°
Grundflächenzahl	0,3
Weitere Festsetzungen	Helle Fassadenfarben, rotbraune Ziegeldächer, maximale Traufhöhe Nebengebäude 2,20 Meter, Sockelhöhe 0,50 Meter, Nebengebäude direkt am Hauptgebäude, verkehrsberuhigter Bereich, naturfarbener Holz-/Staketenzaun bis 1,00 m oder Hecke bis 1,80 m als Einfriedung

2. Bebauungsplanaufhebung

2.1. Anlass der Planaufhebung

Anlass der Aufhebung ist die nicht mehr mit den Zielen der ursprünglichen Planung übereinstimmende Entwicklung des Planungsgebietes. Der Bebauungsplan enthält viele dezidierte und restriktive Festsetzungen, die von Beginn an nicht verwirklicht wurden. Zahlreiche Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen wurden durch die Gemeinde bearbeitet, andere Bauherren haben bauliche Anlagen offensichtlich ohne vorherige Beantragung errichtet, sodass zu konstatieren ist, dass die ursprünglichen Festsetzungen im Grand nicht eingehalten wurden und auch nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnverhältnisse genügen.

Insbesondere die Festsetzung, dass Nebengebäude aus dem Hauptgebäude zu entwickeln sind, ist nahezu auf jedem Grundstück nicht eingehalten. Auch andere Festsetzungen, zum Beispiel die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches oder die Festsetzung zur Höhe zulässiger Grundstücksabgrenzungen, sind nicht zeitgemäß für einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Diese Vielzahl an nicht verwirklichten Entwicklungsabsichten ohne Aussicht auf deren spätere Umsetzung innerhalb des Plangebietes, hat die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan aufzuheben und das Plangebiet zukünftig gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

Das grundlegende städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, nämlich die Errichtung von Einfamilienheimen im Plangebiet, wurde erreicht. Lediglich 3 Grundstücke von über 60 Bauplätzen sind derzeit unbebaut und können perspektivisch noch einer Bebauung zugeführt werden.

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten, sinnvollen städtebaulichen Entwicklung. Zudem soll eine Verringerung des Verwaltungsaufwandes und somit eine Erleichterung für die Bauherren erreicht werden.

2.2. Verfahren

Die Gemeinde kann einen Bebauungsplan nach § 1 Abs. 8 BauGB nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen aufheben. Dieses Aufhebungsverfahren umfasst insbesondere den Aufstellungsbeschluss, der ortsüblich bekannt zu machen ist (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB), eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB), die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB, bei der nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch eine öffentliche Auslegung erfolgen muss, sowie den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn u.a. durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach §34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Folglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da durch die Aufhebung des Bebauungsplans die Grundzüge

Aufhebung des Bebauungsplanes „VEP Schwedensiedlung Steinbach“ - Begründung

der Planung nicht berührt werden, denn der Planungsbereich ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans handelt es sich überwiegend um einen nach § 34 BauGB unbeplanten Innenbereich. Schon durch das dann geltende Einfügungsgebot wird künftig aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wodurch gleichfalls das vereinfachte Verfahren anwendbar ist. Neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung ergeben sich im vereinfachten Verfahren weitere Erleichterungen für die Gemeinde, so kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

3. Plangrundlagen und Auswirkungen der Planaufhebung

3.1. Grundlagen der Planung

Plangrundlage bildet der Planteil zum Bebauungsplan „VEP Schwedensiedlung Steinbach“.

Als planerische Hilfsmittel wurden weiterhin einbezogen:

- aktuelle Kartenauszüge Gemarkung Steinbach (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/>)
- aktuelle Luftbildaufnahmen (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/>)

3.2. Natur- und Umweltschutz

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Belastung oder einer irgendwie gearteten Beeinträchtigung der Naturgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Mensch (Lärm, Lufthygiene, Erholung, Gesundheit), Lärm, Erholung, Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut wurde. Auch können negative Einwirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Naturgütern in Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans begründet keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungsfähigkeit von Natur- und Landschaft. Durch die Aufhebung werden keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet.

Auf einen Umweltbericht wird deswegen verzichtet.

3.3. Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten

Nach Aufhebung des Bauleitplans beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verlieren auch die Festsetzungen bezüglich Art und Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung. Gemäß § 34 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Demnach besteht nach der Aufhebung des Bebauungsplanes bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung. Eine negative Prognose hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung und deren Gestaltung auf den verbleibenden Baulücken ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes somit nicht erkennbar.

Die Verkehrserschließung aller Flächen/Flurstücke ist über die K8014 (Mistschänkenweg) beziehungsweise kommunale Erschließungsstraßen gegeben. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Regelungslücke entsteht.

3.4. Entschädigung

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Architektenhonorare) eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung diese Aufwendungen an Wert verlieren. Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn

Aufhebung des Bebauungsplanes „VEP Schwedensiedlung Steinbach“ - Begründung

der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem vorliegenden rechtsverbindlichen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant. Da die Aufhebung zu einer Überführung der derzeit bebaubaren Grundstücke in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB führt, resultieren aus der Aufhebung keine erkennbaren Entschädigungsansprüche.

3.5. Kosten

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde außer den Kosten des Aufhebungsverfahrens keine weiten Kosten.