

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 012/FB4/2022/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.02.2022	nicht öffentlich
Ortschaftsrat	22.02.2022	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.03.2022	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 48 "Wohngebiet am Käuzchenturm" – Billigung und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 „Wohngebiet am Käuzchenturm“ (Lageplan – Anlage 1).
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 "Wohngebiet am Käuzchenturm" vom 21.02.2022 (Anlage 2) einschließlich der Begründung vom 21.02.2022 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Infolge des Antrags des ehemaligen Eigentümers des Grundstücks der Landgut Zschettgau GmbH vom 30.01.2017 wurde am 06.03.2017 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (Beschluss Nr. 16/2017) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für individuellen Wohnungsbau gefasst. Es folgte eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und Medienträger.

Danach ruhte das Planverfahren bis Mitte des letzten Jahres. Mit dem Verkauf des Grundstücks an die Jens Becker Bau GmbH aus Krostitz wurde die Planung erneut angeschoben.

2. Planungserfordernis

Das Grundstück befindet sich teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Bedarf für die Ausweisung einer Wohnbaufläche ergibt sich sowohl aus der Eigenentwicklung des Ortsteils Zschettgau, als auch aus einer regionalen Nachfrage. Aus städtebaulichen Gründen ist zudem eine Verbindung der östlich und westlich gelegenen Siedlungsflächen erforderlich. Der Geltungsbereich beinhaltet teilweise Brachflächen, die bereits früher bebaut worden sind.

Bei der Aufstellung des B-Plans sind u. a. folgende Schwerpunkte zu berücksichtigen:

- Öffnung eines über das Plangebiet verlaufenden verrohrten Grabens im Ergebnis eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens
- Berücksichtigung der im Ergebnis des Flurneuerungsverfahrens festgestellten Feldzufahrt
- Verkehrserschließung über eine Kreisstraße (K 7430)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den zu überplanenden Bereich teils Mischbau-, teils Landwirtschaftsfläche dar. Da das B-Plan-Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, muss der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss lediglich berichtigt werden.

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Zschettgau. Unmittelbar nördlich der Kreisstraße K 7430 liegend, grenzen östlich der Ortskern von Zschettgau und westlich einzelne Wohnhäuser, welche im Ergebnis des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnsiedlung Zschettgau“ (Rechtskraft am 03.05.1995) entstanden sind, an. Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 209/19, 368/212 und 369/214 der Flur 4, Gemarkung Kospa-Pressen zusammen und hat eine Gesamtgröße von 1,37 ha.

Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich dahingehend geändert, dass jetzt das gesamte Flurstück 209/19 und ergänzend die städtischen Flurstücke 368/212 und 369/214 (Fußwege) in die Planung einbezogen werden. Dagegen wird auf die teilweise Einbeziehung des Flurstücks 341/56 verzichtet. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 4, Gemarkung Kospa-Pressen.

4. Planziel

Das wesentliche Ziel des B-Plans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen bereits vorhandenen Wohnbebauungen gut für eine Wohnnutzung geeignet. Angedacht ist ein Einfamilienhausgebiet, das über eine neu anzulegende Erschließungsstraße an die Kreisstraße K 7430 (Am Käuzchenturm)

angebunden werden soll. Die im Ergebnis des Flurneuordnungsverfahrens festgestellte Feldzufahrt wird im Rahmen der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt.

5. Verfahren

Es wird ein B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen nach § 4 BauNVO unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen).

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche teilweise als Mischbaufläche, teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Grundsatz, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 (2) Satz 1 BauGB), greift in diesem Fall nicht, denn gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan soll anschließend durch eine Berichtigung angepasst werden.

6. Terminkette

17.03.2022	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt
28.03.-29.04.2022	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
13.06.2022	Vorberatung Abwägung und Satzungsbeschluss im Bauausschuss
04.07.2022	Abwägung und Satzungsbeschluss im Stadtrat

Änderungen nach der Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2022

- In der Planzeichnung wurde der Parzellierungs- und Bebauungsvorschlag entfernt.
- Es wurde die Darstellung des Gebäudebestands einschließlich der vorhandenen Bäume ergänzt.

Anlagen

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – B-Plan-Entwurf vom 21.02.2022

Anlage 3 - Entwurf der Begründung vom 21.02.2022 (inklusive Lageplan zur Öffnung eines verrohrten Grabenabschnitts - Entwurf vom 21.02.2022)

finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Auf der Grundlage eines zwischen der Stadt Eilenburg und dem Investor noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch werden alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten vom Investor übernommen.

Auch die Erschließungskosten werden vom Investor getragen. Die entsprechende Regelung erfolgt ebenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (Erschließungsvertrag). Dieser liegt vor Satzungsbeschluss vor.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Ortschaftsrat	Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	