

Datum: 24.08.2015

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	17.08.2015	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	07.09.2015	öffentlich				
Ältestenrat	14.09.2015	nicht öffentlich				
Stadtrat	22.09.2015	öffentlich				

Inhalt **Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 024 "Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße" mit 2. Änderung Flächennutzungsplan (Parallelverfahren)**

Grundlage: **§ 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB, mit § 2 Abs. 1 BauGB und mit § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beraten und abgestimmt:

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:

Verantwortlich für Geschäftsbereich II Durchführung:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt auf Antrag des Herrn Jörg Schmidt vom 10.07.2015 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für einen Teil des Flurstückes 246/2 der Gemarkung Jößnitz (Anlage 1) mit dem Ziel der Erschließung von Grundstücken für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Sachverhalt:

Durch den Vorhabenträger Herrn Jörg Schmidt, Schloßstraße 6 in 08547 Jöbnitz, wurde mit Schreiben vom 13. Juli 2015 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, auf einem Teil des Flurstückes 246/2 der Gemarkung Jöbnitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Eigenheimen, die zugehörige Erschließung und die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen (Anlage 2).

Das Flurstück liegt im Ortsteil Jöbnitz, prädikatisiert als Staatlich Anerkannter Erholungsort, am östlichen Ende des bebauten Bereiches entlang der Röttiser Straße in Richtung Röttis.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen (wirksam seit 07.10.2011) ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Eine bauliche Nutzung zur Errichtung von Eigenheimen ist bisher bauplanungsrechtlich nicht zulässig, daher wird ein Planungserfordernis ausgelöst.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, daher soll die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Es ist geplant, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen. Damit wird eine geringfügige Erweiterung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Jöbnitz ermöglicht. Das geplante Vorhaben rundet den bebaubaren Bereich entlang der Röttiser Straße ab.

Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Jöbnitz. Sie sind dem Außenbereich zuzuordnen und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Jahr 2012 wurde eine Schmutzwasserdruckleitung in der Röttiser Straße verlegt, ein Regenwasserkanal ist vorhanden.

Entsprechend den raumordnerischen Zielsetzungen ist das Prinzip des Vorranges der Innen- vor Außenentwicklung zu beachten und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt jedoch eine maßvolle bauliche Eigenentwicklung, insbesondere unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und unter Betrachtung der am Standort vorhandenen abwasserseitigen Erschließung, ein.

Die Notwendigkeit, Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, ist im Verlauf des Planverfahrens durch Bedarfsprognosen und unter Betrachtung von Flächenreserven im Innenbereich zu begründen und nachzuweisen.

Eine natürliche Begrenzung erfährt das Gebiet durch die östlich liegende Teichgruppe, aus der der Lohbach entspringt sowie die westlichen Ausläufer des Naturschutzgebietes (NSG) Elsterhang bei Röttis, welches sich nahezu überlagert mit dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Elstersteilhänge.

Mit dem Antrag zur Einleitung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Bis zum Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen, in dem die Details zum Vorhaben selbst, zur Erschließung, zum Ausgleich und zu den zu erbringenden Sicherheitsleistungen vereinbart werden müssen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er das Risiko der Planung trägt.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich, Datum 09.07.2015
- Anlage 2 Lageplan zum Antrag vom 10.07.2015 (ohne Maßstab)
- Anlage 3 Projektbeschreibung zum Antrag vom 10.07.2015

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				
		<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer
		<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition	<input type="checkbox"/> E-Liste
		<input type="checkbox"/> INST-Liste	<input type="checkbox"/> Z-Liste	
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit	
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit	

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Levente Sárközy
Unterschrift liegt im Original
vor