

Satzung über die Teilaufhebung des Vorhaben- und
Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ der
Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. – 2. Entwurf



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 03723/67 93 93 1
E-Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des **Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Jahnsdorf
Poststraße 1
09387 Jahnsdorf / Erzgeb.

Telefon: 0371 / 27182-0
Fax: 0371 / 27182-12
E-Mail: gemeinde@jahnsdorf-erzgeb.de

Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb., 2. Entwurf

Der Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- I. Satzungstext über die Aufhebung der Satzung mit Anlage 1 und 2**
- II. Verfahrensvermerke**
- III. Begründung (wird nicht Bestandteil der Satzung)**

als Satzung zu beschließen.

I. Satzung über die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb.

Aufgrund von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. vom folgende Satzung über die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Das Plangebiet der Teilaufhebung befindet sich im Südosten der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgebirge. Es umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 518/63 der Gemarkung Jahnsdorf und ist in Anlage 1 dargestellt.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext über die Aufhebung mit Anlage 1 und 2 sowie den Verfahrensvermerken. Die Begründung ist nicht Bestandteil der Satzung.

§ 3 Aufhebung

Der seit dem 15.06.1992 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. wird teilweise aufgehoben.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jahnsdorf / Erzgeb., den

Spindler
Bürgermeister

Hinweise:

I.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn, dass

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

II.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

III.

Die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.

II. Verfahrensvermerke zur Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb.

1.

Die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde vom Gemeinderat am 25.05.2020 beschlossen und durch elektronische Veröffentlichung auf der Website der Gemeinde Jahnsdorf (www.jahnsdorf-erzgeb.de/bekanntmachungen) vom 05.06.2020 bekannt gemacht.

Datum	Spindler Bürgermeister	Siegel
-------	---------------------------	--------

2.

Der Gemeinderat hat am 25.05.2020 den Entwurf der Satzung zur Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. BV 250520/04).

Datum	Spindler Bürgermeister	Siegel
-------	---------------------------	--------

3.

Der Entwurf der Teilaufhebung, bestehend aus der Satzung über die Teilaufhebung, die Verfahrensvermerke und der Begründung, haben in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch elektronische Veröffentlichung auf der Website der Gemeinde Jahnsdorf unter www.jahnsdorf-erzgeb.de/bekanntmachungen vom 05.06.2020 bekannt gemacht.

Parallel dazu kann der Entwurf der Teilaufhebung auf der Internetseite der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. (www.jahnsdorf-erzgeb.de) sowie auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen eingesehen werden (www.buergerbeteiligung.sachsen.de).

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.

Datum	Spindler Bürgermeister	Siegel
-------	---------------------------	--------

4.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum	Spindler Bürgermeister	Siegel
-------	---------------------------	--------

5.

Der Gemeinderat hat am 28.09.2020 den 2. Entwurf der Satzung zur Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.).

Datum

Spindler
Bürgermeister

Siegel

6.

Der 2. Entwurf der Teilaufhebung, bestehend aus der Satzung über die Teilaufhebung, die Verfahrensvermerke und der Begründung, haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch elektronische Veröffentlichung auf der Website der Gemeinde Jahnsdorf unter www.jahnsdorf-erzgeb.de/bekanntmachungen vom bekannt gemacht.

Parallel dazu kann der Entwurf der Teilaufhebung auf der Internetseite der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. (www.jahnsdorf-erzgeb.de) sowie auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen eingesehen werden (www.buergerbeteiligung.sachsen.de).

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.

Datum

Spindler
Bürgermeister

Siegel

7.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum

Spindler
Bürgermeister

Siegel

8.

Der Gemeinderat hat die zum 2. Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss-Nr.) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum

Spindler
Bürgermeister

Siegel

9.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die Satzung zur Teilaufhebung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.).

Datum

Spindler
Bürgermeister

Siegel

10.

Die Genehmigung der Teilaufhebung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom : AZ.: erteilt.

Datum

Spindler
Bürgermeister

Siegel

11.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Datum

Spindler
Bürgermeister

Siegel

12.

Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung der Teilaufhebung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im auf der Website der Gemeinde Jahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Teilaufhebung mit Anlage 1 und 2 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Datum

Spindler
Bürgermeister

Siegel

III. Begründung

Satzung über die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ der Gemeinde Jahnsdorf/Erzgeb. (2. Entwurf)

Inhalt

Teil A: Begründung

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	9
2.	PLANUNGSVERFAHREN.....	10
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	12
4.	BESTEHENDER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN.....	15
4.1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes.....	15
4.2.	Rechtskraft.....	16
4.3.	Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	16
5.	ANLASS UND ZIELE DER TEILAUFBEBUNG.....	17
5.1.	Ursprüngliche Planung.....	17
5.2.	Entwicklung des Gebietes.....	18
5.3.	Gründe für die Teilplanaufhebung.....	18
6.	PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DES GEBIETES NACH DER AUFHEBUNG.....	20
7.	ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE.....	20
8.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUS-GLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung).....	13
Abbildung 2:	Regionalplanentwurf Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung).....	13
Abbildung 3:	Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb.....	14
Abbildung 4:	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ (Geoportal Sachsenatlas, ohne Maßstab).....	15
Abbildung 5:	vorhandene Bebauung „Ahornhof“ und „Buchenhof“, Stand 27.04.2020 (Fotos SCZ).....	18
Abbildung 6:	Bereich der Teilaufhebung, Stand 27.04.2020 (Fotos SCZ).....	18
Abbildung 7:	Geltungsbereich der Teilaufhebung der Satzung (Schraffur).....	19

Teil A: Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Teilaufhebung und die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I .S. 1328) geändert worden ist,

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (Sachs) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist,

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist,

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706).

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden (vorhabenbezogene) Bebauungspläne zu entwickeln. Die (vorhabenbezogenen) Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen. Eine (Teil-) Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Da es sich bei dieser Teilaufhebung um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, kann gemäß § 12 Abs. 6 das einfache Verfahren nach § 13 angewendet werden.

2. Planungsverfahren

Nach § 12 Abs. 6 BauGB kann bei der Aufhebung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauGB werden wie folgt erfüllt:

1.
Die vereinbarte Frist zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist abgelaufen. Der Vorhabenträger wird das Vorhaben nicht mehr realisieren.
2.
Durch die Teilaufhebung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
3.
Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

Die Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 BauGB wie folgt Gebrauch:

verkürztes Aufstellungsverfahren:

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Geplant war die Aufhebung des gesamten Flurstücks 518/63 (1. Entwurf). Am 13.08.2020 wurde eine Genehmigungsfreistellung für einen Teilbereich des Flurstücks 518/63 eingereicht. Die Eigentümer des Flurstücks beabsichtigen ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus zu erreichen. Für die Häuser sollen die vorhandenen Baufelder des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan genutzt und geringfügig angepasst werden (Eine Abstimmung mit dem Landratsamt hat im Vorfeld stattgefunden). Zuwegung und Erschließung erfolgen entlang der Grenze zu den Flurstücken 518/4, 518/5 und 518/6 der Gemarkung Jahnsdorf. Somit wurde die Erstellung eines 2. Entwurfs zur Teilaufhebung erforderlich.

Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“

Verfahrensschritte	gesetzliche Grundlage	Datum
1 Aufhebungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd/Ost“	§ 1 Abs. 8 BauGB § 2 Abs. 1 BauGB	25.05.2020
2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurf	§ 3 Abs. 2 BauGB	25.05.2020
3 Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB / Einholung der Stellungnahmen	§ 4 Abs. 2 BauGB	05.06.2020
4 öffentliche Auslegung des Entwurfs	§ 3 Abs. 2 BauGB	15.06.2020- 17.07.2020
5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des 2. Entwurf	§ 3 Abs. 2 BauGB	28.09.2020
6 Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB / Einholung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf	§ 4 Abs. 2 BauGB	
7 öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8 Behandlung der Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf. Beschluss des Gemeinderates über die eingegangenen Hinweise und Anregungen (Abwägungsbeschluss) Mitteilung von der Entscheidung der Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen und ihrer Begründung an die Einsender	§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB	
9 abschließender Beschluss der Gemeinde über die Satzung (Satzungsbeschluss)	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10 Genehmigung der Aufhebung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11 ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung im Jahnsdorfer Gemeindeblatt, Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Jahnsdorf/ Erzgeb. wird gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen als „Verdichtungsraum“ dargestellt.

G 1.2.1

Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut, [...] werden.

Z 2.2.1.5

Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

Regionalplan

In Ausformung des LEP 2013 ist für die Region Chemnitz (Region Chemnitz - Erzgebirge) das System der zentralen Orte und regionalen Achsen als Grundgerüst der regionalen Siedlungsentwicklung festgeschrieben. Als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP ist Jahnsdorf/ Erzgeb. in der Karte „Raumstruktur“ als Verdichtungsraum dargestellt.

Der Regionalplan Chemnitz Erzgebirge gilt fort bis eine Gesamtfortschreibung für die Planregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind jedoch entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Aufhebung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Regionalplanentwurf Chemnitz Z 1.2.7

Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren,
- die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne (s. Karte 2 „Siedlungswesen“) zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln,
- die Wohngebiete unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen,
- nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

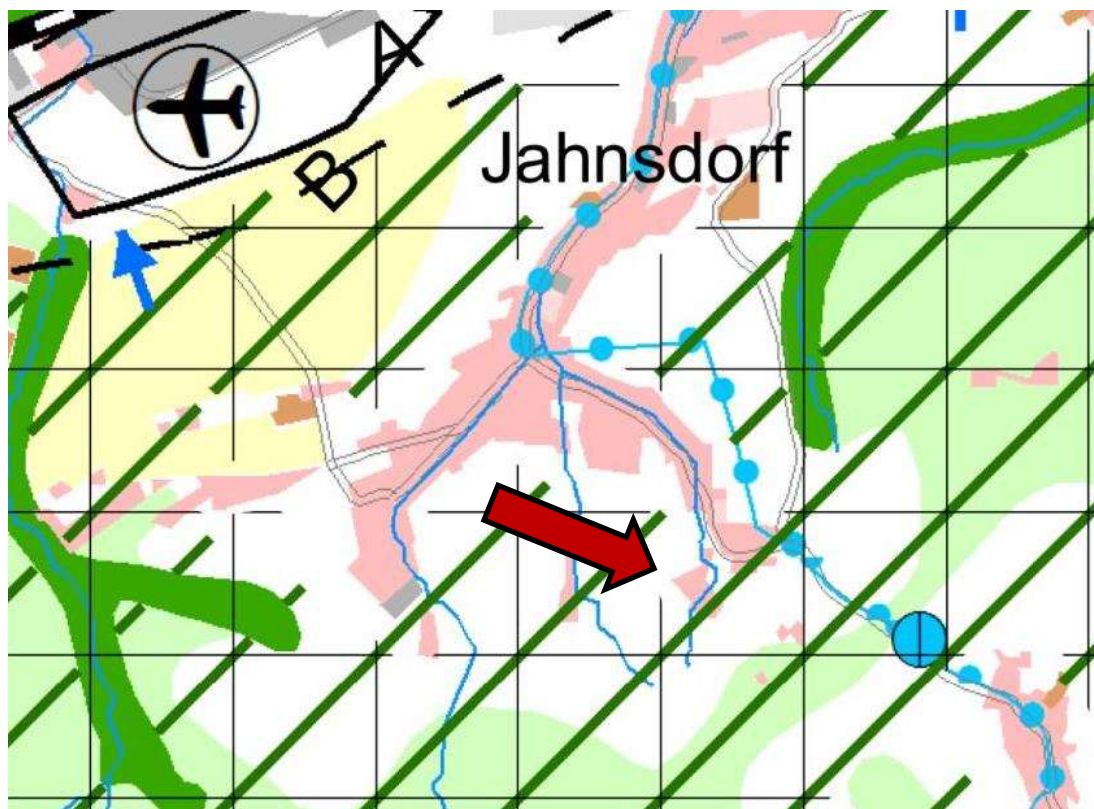


Abbildung 1: Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung)

In Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz – Erzgebirge ist ausschließlich der bereits bebaute Bereich als Siedlungsfläche dargestellt. Für den Bereich der Teilaufhebung gibt es keine Festsetzungen.

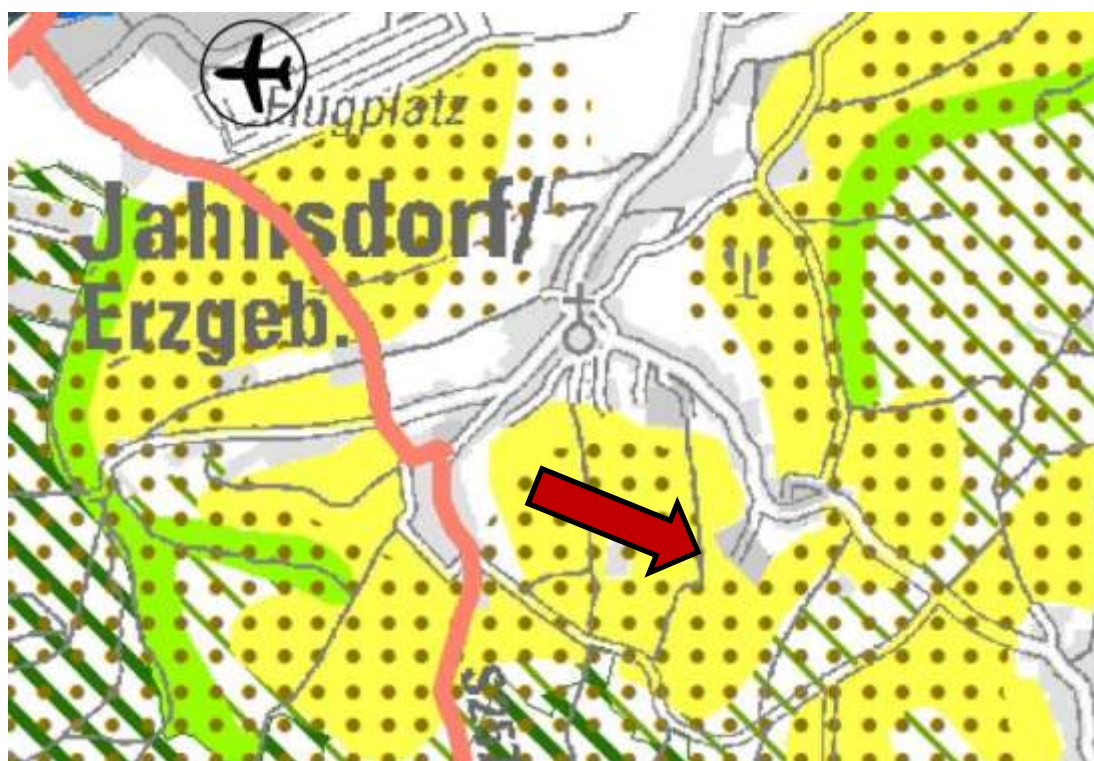


Abbildung 2: Regionalplanentwurf Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung)

Der noch nicht rechtskräftige Regionalplanentwurf Chemnitz stellt die Fläche angrenzend an die bestehende Bebauung als Vorranggebiet Landwirtschaft dar. Auch befindet sich das Gebiet im Randbereich eines Regionalen Grünzuges. Regionale Grünzüge sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraums mit unterschiedlichen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

Die Planung zur Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht den Grundsätzen und Zielen von Landesentwicklungsplan und Regionalplan.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Für die Gemeinde Jahnsdorf liegt noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Satzung der Gemeinde Jahnsdorf über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Klarstellungssatzung dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung (nach § 35 BauGB) zugänglich sind. Alle in der Satzung aufgenommenen Grundstücke müssen sich eindeutig dem Innenbereich zuordnen lassen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zeichnet die Klarstellung lediglich (klarstellend) den tatsächlichen Verlauf des Innenbereichs nach und hat ausschließlich deklaratorische, d. h. bestätigende Wirkung.

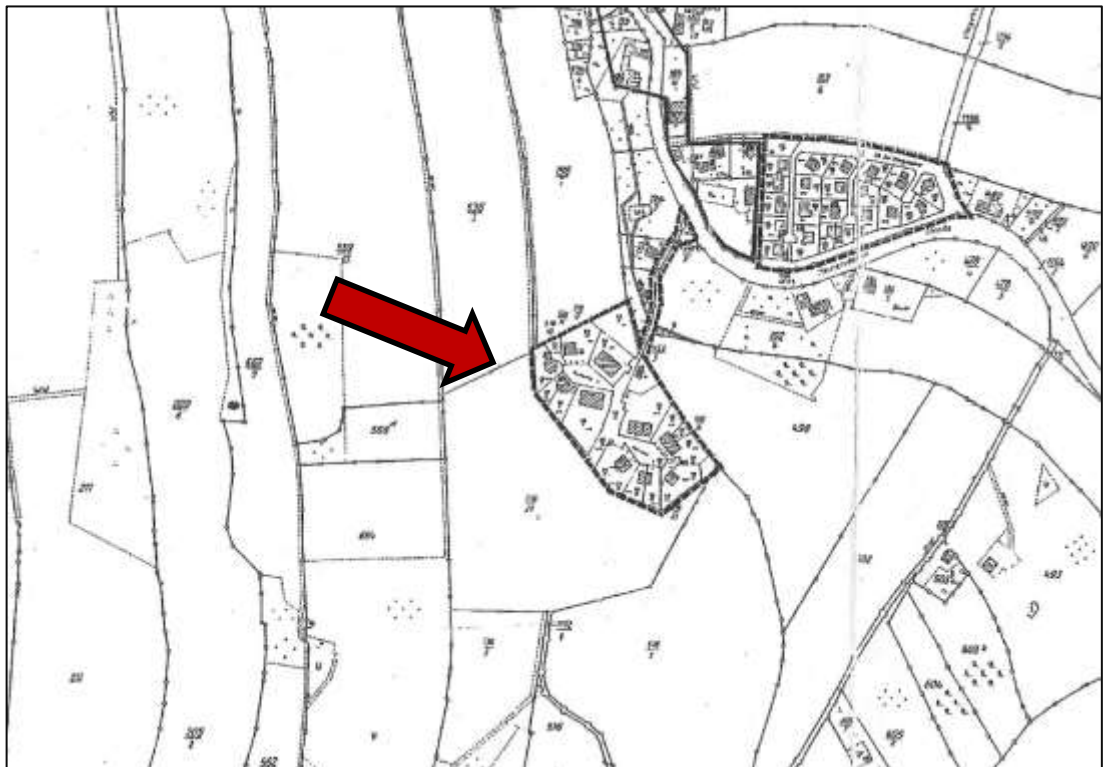


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzegeb.

Der Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf/Erzegeb. hat in seiner Sitzung am 27.05.2002 die Satzung nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung) vom 18. April 2000, in der Fassung der 1.

Änderung vom 22. März 2001 für den Ortsteil Jahnsdorf als Satzung beschlossen.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 16. August 2002 trat die Satzung in Kraft.

Die Klarstellungssatzung stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Süd / Ost“ ausschließlich im bebauten Bereich als „Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 30 BauGB“ dar. Die geplanten Wohnhäuser auf dem Flurstück 518/63 der Gemarkung Jahnsdorf sowie der Geltungsbereich der Teilaufhebung befinden sich im Außenbereich. Die Planung zur Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht der Klarstellungssatzung der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. Der Bau der noch geplanten Wohnhäuser macht eine Anpassung der Klarstellungssatzung erforderlich (Ergänzung des Geltungsbereiches der Satzung gemäß § 30 BauGB).

4. Bestehender Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Südosten von Jahnsdorf/ Erzgeb. im Anschluss an die Meinersdorfer Straße. Es umfasst die folgenden Flurstücke der aktuellen Liegenschaftskarte:

191/5-6, 192/6-7, 498/3, 518/3-7, 518/14, 518/16-18, 518/23-26, 518/31, 518/34, 518/40-46, 518/49, 518/57-59, 518/61, 518/63-73, und 1152/5 der Gemarkung Jahnsdorf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden, Westen und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Norden durch die Meinersdorfer Straße



Abbildung 4: Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ (Geoportal Sachsenatlas, ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ umfasst rund 4,8 ha. Die genaue Lage ist der folgenden Darstellung zu entnehmen:

Die derzeitige Nutzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im nördlichen Bereich durch die zwei Hausgruppen „Ahornhof“ und „Buchenhof“ geprägt. Jede Hausgruppe beinhaltet, je nach topographischer Gegebenheit, 3-Spänner, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser einschließlich Nebengebäude und Garagen. Das Plangebiet wurde Richtung Süden nicht weiter bebaut. Der nicht überbaute Bereich wird als Grün- und Ackerland genutzt.

Auch die Umgebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird überwiegend durch Landwirtschaftsflächen geprägt; ausschließlich nördlich der Häusergruppen befindet sich ein weiteres Wohnhaus. Auf den Flurstücken 518/72 und 518/73 ist Baumbestand vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes erfolgt an das Ortszentrum über die Meinersdorfer Straße.

4.2. Rechtskraft

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ in seiner ursprünglichen Fassung ist nach Satzungsbeschluss vom 05.02.1992 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde am 15.06.1992 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan konnte aufgestellt werden, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, da dringende Gründe es erforderten und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstand.

4.3. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes waren auf der Grundlage der Planungsziele Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

erforderlich.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan von 1992 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Geplant waren 5 Hausgruppen mit jeweils 5 bis 7 Gebäuden. Zulässig sind Wohngebäude sowie im 2. Bauabschnitt zusätzlich eine Gebäude für Gastronomie, ein Laden und ein Bürogebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zur Reduzierung der möglichen Bebaubarkeit und somit zur Wahrung der dörflichen Struktur festgesetzt. Die Geschossflächenzahl für die Wohngebäude wird mit maximal 0,45, die Grundflächenzahl mit 0,24 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Für die geplanten Nutzungen der Gebäude für Gastronomie, Büro und Laden sind ausnahmsweise eine Geschossflächenzahl von 1,0 und eine Grundflächenzahl von 0,55 zulässig.

Entsprechend einer charakteristischen Ortsbebauung sollte für die Neubebauung eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie 3-Spanner festgesetzt werden. Als Firsthöhe sind maximal 9,25 m ab Oberkante Fertigfußboden festgelegt.

Garagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen wie Gartenhäuser dürfen bei Einhaltung eines Mindestabstandes auf den Grundstücken errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt an das Ortszentrum über die Meinersdorfer Straße. Die Stichstraßen mit Wendeanlagen im Wohngebiet sollen die Zufahrt zu allen Grundstücken gewährleisten.

Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Haupteerschließungsstraße ist eine Alleebepflanzung festgesetzt. Weitere Gehölzpflanzungen (Bäume und Naturhecken) sind insbesondere zur Abgrenzung der einzelnen Gebäudegruppen vorgesehen. Auch wird eine Begrünung der Hauswände, insbesondere der Garagenwände und Carports empfohlen.

Stellflächen entlang der Haupteerschließung wie auch in den Wohnhöfen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind notwendig, um ein Einfügen der Gebäude in die vorhandene Situation zu erreichen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dacheindeckung und -neigung, Fassadenmaterialien, Fenster), sowie die Einfriedung mit Naturhecken oder Holzzäunen.

Fristfestsetzung

Die Bebauung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Zeit vom 15.06.1992 bis 31.12.1994 fertigzustellen

5. Anlass und Ziele der Teilaufhebung

5.1. Ursprüngliche Planung

Geplant war die Entwicklung von 30 Wohngebäuden einschließlich Gastronomie, Büro- und Ladenfläche im Südosten von Jahnsdorf.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine kurzfristige Abwicklung zur Realisierung der auszuweisenden Flächen, in Vertretbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsziele und der Interessen des Vorhabenträgers (ÖKO-BAU-GMBH, Bad Füssing), durchzuführen, wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf/ Erzgeb. der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohngebiet Jahnsdorf Süd / Ost“ am 05.02.1991 gefasst.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Sonderform des normalen Bebauungsplanes, der nach der Wende für die neuen Bundesländer geschaffen worden ist, um die notwendigen Planverfahren schnell durchführen zu können. Erst 1998 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan im BauGB geregelt und gilt seither im gesamten Bundesgebiet. Da es sich bei Vorhaben- und Erschließungsplänen immer um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem nicht nur die Nutzung sondern häufig

Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“

auch Einzelheiten der baulichen Gestalt des Vorhabens festgelegt werden, lässt dieser keinerlei Flexibilität zu. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig.

Planungsabsicht war es, kurzfristig Wohngebäude zu entwickeln, die in 5 Hausgruppen angeordnet sind. Geplant waren 3-Spänner, Doppel und Einfamilienhäuser in lockerer Bauweise zu errichten. Durch die großzügige und offene lockere Bebauung des Gebietes in Verbindung mit den ausgewiesenen Grün- und Vegetationsflächen und deren Bepflanzung sollte das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

5.2. Entwicklung des Gebietes



Abbildung 5: vorhandene Bebauung „Ahornhof“ und „Buchenhof“, Stand 27.04.2020 (Fotos SCZ)

Seit Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden lediglich ein Teil der Verkehrsflächen gebaut sowie 2 Hausgruppen mit je 5 Gebäuden errichtet.



Abbildung 6: Bereich der Teilaufhebung, Stand 27.04.2020 (Fotos SCZ)

Geplant ist weiterhin die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf dem Flurstück 518/63 der Gemarkung Jahnsdorf im Anschluss an die bestehende Bebauung.

5.3. Gründe für die Teilplanaufhebung

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabensträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet.

Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“

Gemäß Durchführungsvertrag vom 05.06.1992 zwischen der Gemeinde Jahnsdorf und der ÖKO-BAU GMBH verpflichtet sich der Vorhabensträger die Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen bis zum 31.12.1994 fertigzustellen. In der Gemeinderatssitzung vom 24.06.1994 wurde vom Gemeinderat eine „Gültigkeitsverlängerung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Öko-Bau“ bis zum 31.05.1998 mit Auflagen beschlossen (Beschluss Nr. 42/96). Diese Auflagen wurden nicht erfüllt. Die Bemühungen das Grundstück der vorgesehenen Nutzung zuzuführen, konnte nicht verwirklicht werden.

Der Gemeinderat beschließt daher am 22.07.1998 die Gültigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufzuheben (Beschluss Nr. 49/98). Es ist keine über die bereits fertiggestellt Bebauung (2 Wohnhöfe) möglich. Ein Verfahren zum Beschluss wurde nicht durchgeführt.

Bis heute wurden ausschließlich die 2 Wohnhöfe „Ahornhof“ und „Buchenhof“ errichtet. Ein weiteres Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus sind auf dem Flurstück 518/63 in Planung. Für diesen Bereich soll die Satzung weiterhin bestehen, da die Bebauung in diesem Bereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“ verwirklicht wurde bzw. zeitnah geplant ist.

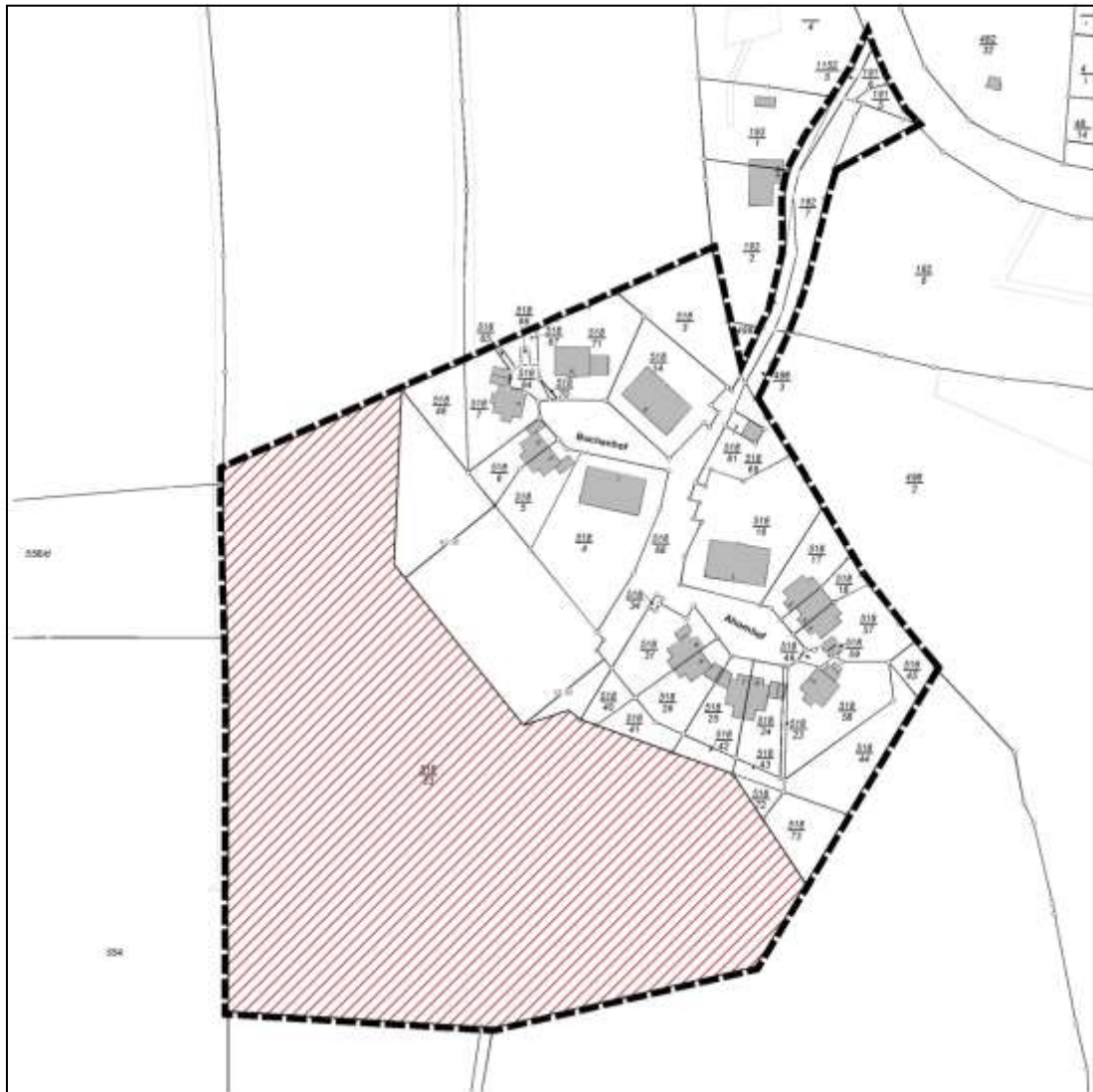


Abbildung 7: Geltungsbereich der Teilaufhebung der Satzung (Schraffur)

Da die Gemeinde als Planungsträger einschätzt, dass diese Planung nicht umgesetzt wird bzw. die Zielstellung „kurzfristige Bereitstellung von Bauland“ für das Gebiet des Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann, soll zur Klarstellung der städtebaulichen Planungen der südliche Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden. Die Planung ist aus heutiger Sicht, auch unter Berücksichtigung der negativen demographischen Entwicklung, nicht aufrecht zu erhalten.

6. Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Mit Erlangen der Rechtskraft der Satzung über die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohngebiet Jahnsdorf Süd / Ost“ 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 Abs. 2 BauGB sind nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Es ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich, im Anschluss an den verbleibenden Plangebietsteil eine Ergänzungssatzung zu entwickeln. Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht es der Gemeinde zwar, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, also den Innenbereich entsprechend § 34 BauGB einzubeziehen. Die Vorschrift ermächtigt jedoch nicht dazu, einzelne Außenbereichsflächen in eine zusammenhängende Bebauung einzubeziehen, wenn diese, wie hier, im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen (BayVGH, Urteil vom 07. März 2002 - 1 N 01.2851 -, juris).

7. Entschädigungsansprüche

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben, wenn er nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt wird. Dies trifft für die Umsetzung des VEPs „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd/ Ost“ zu, da die Baumaßnahmen nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist umgesetzt wurden.

Aus der Aufhebung können Ansprüche des ehemaligen Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Zudem ist in diesem Fall der ursprüngliche Vorhabenträger nicht Eigentümer der noch ungenutzten Flächen und auch nicht Verfügungsberechtigt.

8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Wenngleich bei der Aufstellung bzw. Aufhebung von Bebauungsplänen / Vorhaben- und Erschließungsplänen im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen werden kann, so ist jedoch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz werden

Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet. Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind zu entwickeln.

Vermeidung, Verringerung

Die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes führt zur planbedingten Vermeidung und Verringerung von Versiegelungen und sonstigen Umweltbeeinträchtigungen (Lärm, Luftschadstoffe).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nachfolgend verbal argumentativ und schutzgutbezogen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Bewertung
Mensch	potenzielle Immissionsbelastungen aufgrund der Wohnbebauung werden vermindert.	positive Veränderung durch Teilaufhebung
Tiere / Pflanzen	Erhalt der Biotopstrukturen mit geringer und nachrangiger Bedeutung	keinen negativen Veränderungen durch Teilaufhebung
Boden	keine Versiegelung im Geltungsbereich; kein Verlust von Bodenfunktionen	erhebliche Verbesserung für das Schutzgut Boden
Wasser	keine Versiegelung; positive Folgen für die Grundwasserneubildung	erhebliche Verbesserung für das Schutzgut Wasser
Klima / Luft	Verringerung der prognostischen Bebauungsdichte im Raum; Verringerung der klimatischen und lufthygienischen Belastung	keine negativen Veränderungen
Landschaftsbild / Erholung	Landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Bedeutung für das Landschaftsbild bleibt erhalten	keine negativen Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt	---
<p>Zusammenfassung:</p> <p>Gegenüber den dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegenden Zielen ist unter Umweltgesichtspunkten durch die Planaufhebung eine fiktive Verbesserung der Umweltsituation zu erwarten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der beabsichtigten Teilaufhebung keine nachteiligen und erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.</p>		

Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“

Übersichtsplan (großräumig)
Übersichtsplan (kleinräumig)
Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“
(Planausschnitt)

Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“



Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“



Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“



Anlage 1:

Geltungsbereich der Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“

Anlage 2:

rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Jahnsdorf Süd / Ost“