

Datum: 05.09.2022

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	12.09.2022	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	26.09.2022	öffentlich				
Ältestenrat	10.10.2022	nicht öffentlich				
Stadtrat	18.10.2022	öffentlich				

Inhalt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 024 „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße" mit 2. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Grundlage: § 3 Abs. 2 BauGB, § 8 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch)

**Beraten und
abgestimmt:**

**Beschlüsse die
aufzuheben bzw.
zu ändern sind:**

Verantwortlich für GB II, FG Stadtplanung und Umwelt, Bauleitplanung
Durchführung:

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Plauen billigt den Entwurf der Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 024 „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße" und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
2. Der Stadtrat der Stadt Plauen billigt gleichzeitig den Entwurf der Planunterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße", der im Parallelverfahren geändert wird, und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Auf Antrag des Vorhabenträgers, Herrn Jörg Schmidt, hat der Stadtrat der Stadt Plauen im Jahr 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 024 „Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße“ mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Ziel des Vorhabenträgers ist es, auf einem Teil des Flurstückes 246/2 der Gemarkung Jößnitz an der Röttiser Straße vier neue Grundstücke zu erschließen und mit Eigenheimen zu bebauen, einschließlich der Möglichkeit der Unterbringung nicht störender gewerblicher Nutzungen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, die annähernd zur Hälfte als Wohnbaufläche und zur anderen Hälfte als private Grünfläche für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden soll.

Da das Gebiet gegenwärtig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist und landwirtschaftlich genutzt wird, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die entlang der Röttiser Straße bereits vorhandene Bebauung wird durch das Plangebiet abschließend abgerundet. Eine weitere bauliche Entwicklung erfährt ihre Begrenzung durch die östlich liegende Teichgruppe, aus der der Lohbach entspringt sowie durch die westlichen Ausläufer des Naturschutzgebietes (NSG) Elsterhang bei Röttis sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Elstersteilhänge.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße (K 7880) Röttiser Straße. Im Jahr 2012 wurde hier eine Schmutzwasserdruckleitung verlegt, ein Regenwasserkanal ist vorhanden.

Auswertung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Februar 2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Während seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden, äußerten die Landesdirektion Sachsen sowie der Planungsverband Region Chemnitz Bedenken hinsichtlich der geplanten baulichen Erweiterung in den Außenbereich. Beide Stellen verwiesen auf die landesplanerischen Ziele, welche eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Bauflächen nur in Ausnahmefällen zulassen, wenn innerhalb des Bebauungszusammenhangs nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die Beachtung der Grundsätze zur Innen- vor Außenentwicklung bzw. zur Nachverdichtung waren im Planverfahren ausführlicher zu erörtern.

Im Ortsteil Jößnitz hat insbesondere in den letzten Jahren eine ausgeprägte Nachverdichtung stattgefunden bei der freie Bauflächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt wurden. Um weiterhin eine angemessene Eigenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wird am Planungsziel der Entwicklung von vier weiteren Wohnbauflächen festgehalten. Die Begründungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung wurden komplett überarbeitet und mit einem umfassend hergeleiteten Bedarfsnachweis ergänzt.

Hinweis:

Die Anlagen werden nicht in Papierform ausgereicht.

In ausgedruckter Form sind die Unterlagen im Fachgebiet Stadtplanung & Umwelt (Zimmer 137) einsehbar. Parallel werden diese in Session zur Verfügung gestellt.

Anlagen

vBBP 024	Planzeichnung, Datum 05.08.2022
vBBP 024	Begründung mit Umweltbericht, Datum 05.08.2022
2. Änderung FNP	Planzeichnung, Datum 05.08.2022
2. Änderung FNP	Begründung mit Umweltbericht, Datum 05.08.2022

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		☒ nein	☐ 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		☐ nein ☐ ja, in der Begründung dargestellt	
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		☐ nein	☐ ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	☐ ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				☐ neu	☐ mehr	☐ weniger		
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer	☐ Produkt	☐ Investition	☐ E-Liste	☐ INST-Liste	☐ Z-Liste
☐ Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		☐ Auszahlung aus Investitionstätigkeit	☐ Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit					
☐ Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		☐ Einzahlung aus Investitionstätigkeit	☐ Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit					

Steffen Zenner
Unterschrift liegt im Original vor

Kerstin Wolf
Unterschrift liegt im Original vor