

Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt
Postfach 20 09 33
08009 Zwickau

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 19. Juli 2019
Bearbeiter: Fr. Peter
Telefon: (0375) 289 405 19
E-Mail: petra.peter@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom: 25. Juni 2019
Ihre Zeichen: 61 26 118



Bebauungsplan Nr. 112 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Cainsdorf, An der Feldstraße

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben Stadt Zwickau vom 25. Juni 2019 - Onlineportal Stadt Zwickau:

- BP Nr. 112 Stand April 2019
- Begründung Stand April 2019
- Umweltbericht
- Gutachten

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 112 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Cainsdorf, An der Feldstraße gebeten.

Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Zwickau hat in seiner Sitzung am 21. September 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „An der Feldstraße“ beschlossen, um am Standort ein Wohngebiet mit 17 Eigenheimen und einer Flächeninanspruchnahme von ca. 2,5 ha zu errichten. Der Planungsverband hat mit Schreiben vom 7. Mai 2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme mit Hinweisen zur weiteren Bearbeitung abgegeben.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwickau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur teilweise als Wohngebiet dargestellt.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABl Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz.

Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen sowie des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung, sofern nachfolgende Sachverhalte beachtet werden:

In der Stellungnahme des Planungsverbandes vom 7. Mai 2018 wurden dahingehend Hinweise gegeben, dass eine Bedarfsbegründung erforderlich ist. Hierzu wurden Ergänzungen in die Begründung aufgenommen. Daraus ist ersichtlich, dass von einer Bauaktivität von 730 bis 915 Wohnungen im gesamten Zeitraum von 2017 bis 2030 ausgegangen werden muss und dieser Nachfrage bis 2030 ein Angebot von rd. 720 Wohnungen inklusive Baulücken gegenüber steht. Daraus schlussfolgernd ergäbe sich mittelfristig (ab 2021) ein Angebotsdefizit, welches dem obersten Ziel, die Zwickauer Bürger in der Stadt zu halten, entgegensteht.

Die in der Begründung dargestellte Notwendigkeit der Entwicklung des Standortes ist aus regionalplanerischer Sicht nur teilweise nachvollziehbar, da in Bebauungsplangebieten und in den Gebieten der bestehenden Abrundungssatzungen derzeit ca. 30 Baugrundstücke zur Verfügung stehen, die sofort bebaubar wären. Gleichzeitig bestehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Vermarktung von Baulätzen Probleme. Der Planungsverband hat bereits in der Stellungnahme vom 7. Mai 2018 darauf hingewiesen, dass alle Baulandpotenziale [Brachflächen, Bebauungsplangebiete, laufende Planverfahren sowie auch solche Planverfahren, die aus den unterschiedlichsten Gründen schon seit längerer Zeit bisher weder abgeschlossen noch realisiert wurden („schwebende Verfahren“)] mit in die Betrachtungen einzu beziehen sind.

Soweit die Stadt als Planungsträger einschätzt, dass diese Verfahren auch zukünftig nicht zum Abschluss gebracht werden sollen, ergibt sich daraus ein Handlungserfordernis zur Aufhebung dieser Planungen, da diese Planungen bei der Ermittlung der Potenziale mit zu berücksichtigen sind, jedoch tatsächlich zur Realisierung nicht zur Verfügung stehen. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan, dessen Planrechtfertigung zudem immer unmittelbar an einen Investor gebunden ist, ist darüber hinaus dann aufzuheben, wenn der Investor das Vorhaben nicht mehr realisieren wird bzw. die Realisierung bisher nicht stattgefunden hat. Hier besteht für die Stadt ein erhöhtes Prüferfordernis (wie bereits mehrfach durch den Planungsverband angeregt), um insbesondere den regionalplanerischen Rahmen- und Zielsetzungen zu einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung hinreichend Rechnung zu tragen.

Des Weiteren wurde der für die Bearbeitung des Umweltberichtes gegebene Hinweis auf Karte 13 des Regionalplanentwurfes Chemnitz „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in der Region Chemnitz“ beachtet. Im Umweltbericht wird darauf verwiesen, dass ein potenzielles Fledermausvorkommen im Zuge der Risikoeinschätzung zum Artenschutz untersucht wird. Diese Anlage ist nicht Bestandteil der Online-Unterlagen. Es besteht Ergänzungsbedarf.

In Bezug auf die Vermeidungsmaßnahmen, hier Fledermauskasten an einem der neu zu errichtenden Gebäude, wird auf das Abstimmungserfordernis mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau verwiesen. Im Hinblick auf den aktuellen Kenntnisstand lt. Umweltbericht, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG vorliegen und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Flächen weiterhin erfüllt werden können, sind nochmals Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich und in den Planungsunterlagen zu dokumentieren.

Bezüglich der festgesetzten zulässigen und nichtzulässigen Nutzungen auf der Plandarstellung sollten die gemäß § 4 BauNVO, Abs. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund der Zweckbestimmung als Eigenheimstandort ebenfalls ausgeschlossen werden.

Verfahrenshinweis

Derzeit erfolgt die Abwägung der Hinweise aus den abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Die Freigabe des geänderten Entwurfes des Regionalplanes zur nochmaligen öffentlichen Auslegung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPIG wird derzeit vorbereitet.

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Kropop
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
Landratsamt Landkreis Zwickau