



Gemeinde Schönwölkau

Begründung (Entwurf)

der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes „Flur 4 A“

Geltungsbe-
reich



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; eMail: paatz.gmbh@t-online.de

26.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Anlass und Erfordernis für die Aufhebung	3
3.	Ziele und Zwecke der Aufhebung	3
4.	Verfahrensdurchführung	4
5.	Beschreibung des Plangebietes	4
5.1.	Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation	4
5.2.	Soziale Infrastruktur	4
5.3.	Technische Infrastruktur	4
5.3.1.	Verkehrerschließung	4
5.3.2.	Stadttechnische Infrastruktur	4
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	5
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
6.1.1.	Flächennutzungsplan	5
6.1.2.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	5
7.	Umweltbelange	5
7.1.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	6
7.2.	Zusammenfassung	6
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	6
8.1.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	6
8.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	6
8.3.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	6
9.	Inhalte der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Flur 4 A“	6
9.1.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
9.2.	Auswirkungen der Aufhebung	7
10.	Maßnahmen und Kosten	7
Anhang 1: Umgebung des Plangebietes		8

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) liegt im Norden des Ortsteiles Wölkau der Gemeinde Schönwölkau. Er wird im Süden von der Kreisstraße 7445 und im Osten von der Mühlstraße begrenzt. Westlich und nördlich schließen sich weitläufige landwirtschaftliche Flächen an. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5.85 ha. Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus dem Übersichtsplan zu ersehen.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus dem Übersichtsplan der Aufhebungssatzung bzw. aus dem Kap. 9.1. dieser Begründung entnommen werden.

2. Anlass und Erfordernis für die Aufhebung

Der von der Gemeinde Schönwölkau aufgestellte V+E-Plan „Flur A 4“ trat nach seiner Genehmigung am 13.08.1992 durch das Regierungspräsidium Leipzig¹ noch im gleichen Jahr in Kraft. Inhalt des V+E-Planes ist die funktionale Ordnung der neuen baulichen Flächen und Freiflächen auf einer zuvor dort bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Mit den in den letzten Jahren zahlreich realisierten Eigenheimen innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes, das den gesamten Geltungsbereich umfasst, wurde ein städtebauliches Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Flur 4 A“ nahezu erfüllt.

Mischgebiete dienen nach den im § 6 Abs. 1 BauNVO geregelten Nutzungsbedingungen dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dabei hat die Ansiedlung qualitativ gleichrangig zu erfolgen. Allerdings ist seit der Rechtskräftigkeit der letzten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, also seit zwei Jahrzehnten, das Interesse für Standorte innerhalb des im Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzten Mischgebietes zur Ansiedlung derartiger Gewerbebetriebe nicht festzustellen.

Anlass der Aufhebung des V+E-Plan „Flur A 4“ sind demzufolge:

- a) Die städtebaulich geforderte, für Mischgebiete charakteristische Nutzungsmischung hat also mangels Nachfrage nicht stattgefunden.
- b) Die bislang umfangreich stattgefundene bauliche Besiedlung entspricht inzwischen der Gebietscharakteristik für „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO.
- c) Die Erreichung des Gebietstypus eines Mischgebietes ist wegen nachhaltig mangelnder Nachfrage nach Standorten für Gewerbe, was das Wohnen nicht wesentlich stört, nicht mehr möglich.

Das **Erfordernis** für die Aufhebung des V+E-Plan „Flur A 4“ ist aus folgenden Gründen gegeben:

- a) Die Ansiedlung weiterer unvermindert nachgefragter Eigenheimgrundstücke auf den noch nicht bebauten Bauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig, da sie dem Gebietstypus eines Mischgebietes widerspricht (siehe oben).
- b) Auch liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor. Durch das bereits entstandene qualitative Übergewicht der Wohngrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt.
- c) Der entstandene Siedlungskörper mit einer Größe von ca. 4 ha stellt nunmehr einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Ohne den V+E-Plan können Vorhaben in den wenigen in ihm vorhandenen Baulückengrundstücken auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden.
- d) Für den ca. 1,8 ha umfassenden und noch nicht besiedelten westlichen Bauabschnitt 3 des Vorhaben- und Erschließungsplanes existiert seit 25.08.2017 der rechtskräftige Bebauungsplan „Neubaugelände Wölkau“, der den Bauabschnitt (BA) als allgemeines Wohngebiet ausweist. Damit die Festsetzungen des V+E-Planes „Flur A 4“ bei einem Scheitern des Bebauungsplanes nicht wieder rechtswirksam werden, also für den noch unbebauten 3. BA wieder das nicht nachgefragte Mischgebiet festsetzen, ist die vollständige Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderates Schönwölkau städtebaulich geboten.
- e) Als Ergebnis besteht hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung des Mischgebietes das Erfordernis für den V+E-Plan nicht mehr, so dass er ersatzlos aufgehoben werden kann.

Die Aufhebung des V+E-Planes insgesamt ist auch nicht schädlich, da die städtebauliche Ordnung auch ohne diesen Plan gesichert ist und bodenrechtliche Spannungen durch die Aufhebung nicht begründet werden².

3. Ziele und Zwecke der Aufhebung

Ziel der Aufhebung ist die Änderung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben

- a) Für die Fläche der weitgehend bebauten Bauabschnitte 1 und 2 dahingehend, dass dort die bauplanungsrechtliche Zulassung für weitere Wohnbauten ermöglicht wird.

¹ Aktenzeichen 51-2511.4-02.34; Registrier-Nr. 1303-05-92.

² Siehe Kap. 9.2.

- b) Für den 3. BA dahingehend, dass der Aufgabe der ursprünglichen Absichten zur baulichen Entwicklung als Mischgebiet entsprochen wird.

4. Verfahrensdurchführung

Auf der Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 6 BauGB wird die vorzunehmende Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Flur 4 A“ als Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Aufhebung wirkt sich nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus, da die Fläche auch nach der Aufhebung wie bisher nahezu ausschließlich eine Wohnbaufläche bleibt. Die Aufhebung hat keine Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in den Nachbargebieten. Bodenrechtliche Spannungen werden durch die Aufhebung nicht begründet³.

5. Beschreibung des Plangebietes

5.1. Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation

Das Gelände des unbebauten 3. BA wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar östlich befindet sich der als Resultat der Realisierung des V+E-Planes „Flur 4 A“ entstandene neue Siedlungskörper innerhalb der Bauabschnitte 1 und 2, weitgehend aus Eigenheimen bestehend. Westlich und nördlich vom Plangebiet dehnen sich landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Die beschriebene Situation und der gegenwärtige Zustand sind in einem Luftbild im Anhang 1 zu ersehen.

5.2. Soziale Infrastruktur

Eine Grundschule existiert in Wölkau, die den Namen des Dichters der Aufklärung Christian Fürchtegott Gellert (1715-1769) trägt, der sich häufig als Gast auf Schloss Wölkau aufhielt. Ihr Standort ist in der Parkstraße 11. Zu Fuß sind vom entstandenen Wohngebiet bis dahin etwa 1.300 m zurückzulegen. Die nächste mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichende Oberschule befindet sich in der Gemeinde Krostitz, während Gymnasien in der Großen Kreisstadt Delitzsch und in der Stadt Bad Dübau besucht werden können.

Eine Kindertagesstätte mit Hort in der Nähe der Grundschule bietet Kinderbetreuungsmöglichkeiten an. Eine Sporthalle befindet sich ebenfalls unweit der Schule.

Anhaltspunkte dafür, dass der Aufhebung des V+E-Planes Gründe der sozialen Infrastruktur entgegenstehen würden, liegen nicht vor. Die Aufhebung der Planung hat keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf die vorhandene soziale Infrastruktur. Auch Anhaltspunkte dafür, dass die Ansiedlung weiterer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet erforderlich wäre, liegen nicht vor. Auch 26 Jahre nach Inkrafttreten des V+E-Planes ist ein Bedarf seitens der Gemeinde Schönwölkau oder eines freien Trägers für eine solche Nutzung am Standort.

5.3. Technische Infrastruktur

5.3.1. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des entstandenen Wohngebietes erfolgt im Süden über die Straße Am Mühlenteich, die als Kreisstraße 7445 gewidmet, die Verbindung zur ca. 1,6 km westlich gelegenen Bundesstraße 2 herstellt, und im Osten über die Mühlstraße. Ausgehend von diesen Erschließungen ist das Plangebiet durch die öffentlich gewidmeten inneren Verkehrsflächen Gellertallee und Vitzthumallee sowie Schönfeldstraße erschlossen.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird der Ortsteil Wölkau durch die Buslinien 213 (Omnibusverkehr Leupold, Krostitz) und 221 (Fa. Geißler Reisen, Eilenburg; nur einzelne Fahrten) an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Linie 213) befindet sich in Wölkau „Am Mühlenteich“ und liegt im Mittel ca. 300 m entfernt.

Anhaltspunkte dafür, dass der Aufhebung des V+E-Planes Gründe der Verkehrsinfrastruktur entgegenstehen würden, liegen nicht vor. Die Aufhebung hat keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und ihre Auslastung.

5.3.2. Stadttechnische Infrastruktur

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung ist das Plangebiet durch die hierfür geschaffenen Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Gas, Trink- und Abwasser als erschlossen zu betrachten. Das durch den Vorhaben- und Erschließungsplan „Flur 4 A“ bislang entwickelte Siedlungsgebiet wird als Folge der nicht gegebenen Erdgasversorgung mit einer eigenen zentralen Flüssiggasanlage versorgt. Das zugehörige Flüssiggaslager befindet sich innerhalb des 3. BA des V+E-Planes.

³ Ebenda.

Diese Anlage wurde mit Bescheid vom 05.11.1998 des damaligen Landratsamtes Delitzsch nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit einem Fassungsvermögen von 28,7 Tonnen genehmigt.

Anhaltspunkte dafür, dass der Aufhebung des V+E-Planes Gründe der Ver- und Entsorgung entgegenstehen würden, liegen nicht vor. Die Aufhebung der Planung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Anhaltspunkte dafür, dass die Schaffung weiterer Ver- und Entsorgung im Plangebiet erforderlich wäre, liegen nicht vor.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Flächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. Dieser stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Die Aufhebung führt zu keiner anderen Nutzung als im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Aufhebung steht den Zielen dieses vorbereitenden Bauleitplanes nicht entgegen und ist daher aus diesem entwickelt.

6.1.2. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Derzeit sind Vorhaben in dem Plangebiet nach § 30 BauGB zulässig. Nach Aufhebung des V+E-Planes ist die bebaute Fläche dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und der noch nicht bebaute 3. Bauabschnitt dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

7. Umweltbelange

Der Geltungsbereich des V+E-Planes „Flur 4 A“ befindet sich außerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Gebieten für den besonderen Schutz von Natur und Landschaft. Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind deshalb nicht zu befürchten. Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten werden durch das Baugebiet nach gegenwärtigem Erkenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.

Ebenso sind Belange gemäß § 22 SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, FFH) für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Artikel 6 (Gebietschutz) und Artikel 12, 13, 16 (Artenschutz) und Europäische Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG, nicht berührt. Durch das Plangebiet werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 16 bis 19 und 21 SächsNatSchG betroffen. Oberflächengewässer sind vom Geltungsbereich nicht tangiert. Demzufolge berührt das Plangebiet auch keine Überschwemmungsgebiete.

Folglich kann die Aufhebung des V+E-Planes „Flur 4 A“ wie vorgesehen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt und dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden. Deshalb wird festgelegt, dass keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen. Begründet ist dies wie folgt:

- a) Bei Durchführung der Planung – hier der Aufhebung des V+E-Planes – sind daraus resultierende erhebliche positive oder negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich aller Umweltbelange absehbar nicht zu erwarten. Denn:
- Gegenstand der Planung ist die Aufhebung des V+E-Planes mit den festgesetzten baulichen Nutzungsmöglichkeiten sowohl für die bereits besiedelte Fläche der Bauabschnitte 1 und 2 als auch für den noch nicht bebauten 3. BA. Allgemeine Auswirkung der Durchführung der Planung ist somit, dass positive oder negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes nicht mehr durch den Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden.
 - Für die entstandene Wohnsiedlung bestehen keine Anhaltspunkte für deren Aufgabe. Es ist also zu erwarten, dass es sich auch bei Aufhebung des V+E-Planes auf unabsehbare Zeit um einen Wohnstandort handeln wird. Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach der Aufhebung des V+E-Planes auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Vorhaben, aus denen sich abwägungserhebliche Umweltauswirkungen ergeben könnten, sodass sich daraus ein Planungserfordernis ergeben würde, sind auf dieser Grundlage nicht genehmigungsfähig.
Erhebliche Umweltauswirkungen, deren Ermittlung in diesem Bauleitplanverfahren zur Aufhebung des V+E-Planes „Flur 4 A“ für die Abwägung erforderlich wäre, sind folglich nicht zu erwarten.
 - Die Absicht zur Ansiedlung eines Mischgebietes für den noch unbebauten 3. BA, dessen Verwirklichung auf der Grundlage des V+E-Planes möglich gewesen wäre, wurde aufgegeben. Mit Aufhebung des V+E-Planes fällt die Fläche in den Außenbereich (§ 35 BauGB) und damit sind die baulichen Nutzungen, die auf der Grundlage des V+E-Planes zulässig gewesen wären und die den nicht mehr zulässig.
 - Ggf. bestehende Regelungen mit Bedeutung für die Belange des Umweltschutzes, wie z.B. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe außerhalb des Plangebietes, deren Erfordernis auch nach Aufhebung des V+E-Planes weiterhin besteht, sind nicht Gegenstand des aufzuhebenden V+E-Planes.

Diesbezügliche Veränderungen mit Bedeutung für die positive oder negative Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet oder in seiner Umgebung sind somit ebenso wenig Auswirkung der Aufhebung, wie planungs-, umwelt- oder naturschutzrechtliche Missstände, die Handlungsbedarf nach sich ziehen könnten.

- Die Vereinbarkeit der Aufhebung mit den Zielen des Umweltschutzes und sonstigen fachlichen Grundlagen ist gegeben. Schutzgebiete/Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden bzw. werden durch die Aufhebung des V+E-Planes nicht in abwägungserheblicher Weise berührt.

b) Bei Nicht-Durchführung der Planung – hier der Nicht-Aufhebung des V+E-Planes – wären möglicherweise erhebliche positive oder negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes zwar grundsätzlich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen insbesondere für den noch unbebauten 3. BA zulässig, das ist aber dennoch für die Abwägung ohne Bedeutung. Zu begründen ist das vor allem damit, dass dort mit der Umsetzung der Festsetzungen auch bei Nicht-Aufhebung des V+E-Planes absehbar nicht zu rechnen wäre.

Die aktuellen Absichten zur Weiterentwicklung des Mischgebietes gehen in eine andere Richtung, als sie der V+E-Plan vorgesehen hat. Deshalb wurde die ursprünglich auch für den 3. BA vorgesehene bauliche Nutzung als Mischgebiet vom Grundstückseigentümer aufgegeben.

7.1. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange für diese V+E-Plan-Aufhebung wurde festgestellt, dass die Aufhebung des V+E-Planes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

7.2. Zusammenfassung

Ziel der Aufhebung ist es, die bauplanungsrechtliche Zulassung für weitere Wohnbauten in den Bauabschnitten 1 und 2 zu ermöglichen sowie die ursprüngliche Absicht zur baulichen Entwicklung als Mischgebiet für den 3. BA aufzugeben. Einziger Inhalt der Planung ist die Aufhebung des V+E-Planes. Näheres siehe Kap. 2. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daraus nicht zu erwarten, da der derzeitige Umweltzustand davon unberührt bleibt. Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen sowie Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich⁴.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und den Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durch die Gemeinde Schönwölkau wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Zudem wirkt sich die Aufhebung des V+E-Planes „Flur 4 A“ auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich aus⁵, so dass auch der § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB eine Rechtsgrundlage für die Nichtbeteiligung ist.

8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Wird nach Vorliegen ergänzt.

8.3. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Wird nach Vorliegen ergänzt.

9. Inhalte der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Flur 4 A“

9.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung des V+E-Planes „Flur 4 A“ umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Wölkau: 8/5 bis 8/36, 8/42 bis 8/54, 8/57 bis 8/70, 8/72 bis 8/101, 8/104, 8/107 bis 8/116, 8/119 und 8/120 sowie einer Teilfläche des Flurstückes 172/2 (Kreisstraße K 7445 = Straße „Am Mühlenteich“), gebildet als ein Streifen mit einer mittleren Breite von 2,555 m und einer Länge von 264,68 m, dessen nordöstliche Grenze die des Flurstückes 172/2 ist.

Das ist erforderlich, weil der V+E-Plan insgesamt aufgehoben werden soll. Anhaltspunkte dafür, dass der V+E-Plan für Teile seines räumlichen Geltungsbereiches weiterhin erforderlich ist und bestehen bleiben muss,

⁴ Näheres siehe Kap. 7 und 7.1.

⁵ Siehe hierzu auch Kap. 4 und Kap.9.2.

liegen nicht vor⁶.

9.2. Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung des V+E-Planes entfallen sämtliche Festsetzungen des Planes und der sich daraus ergebende Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Für die beiden unterschiedlich entwickelten Teilflächen (entstandener Siedlungskörper innerhalb des 1. und 2. BA und noch bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche im westlichen 3. BA) des Plangebietes ergeben sich eben solche Auswirkungen wie folgt:

- a) Mit Aufhebung der Planung ist die besiedelte der Bauabschnitte 1 und 2 dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Weitere bauliche Maßnahmen können nach den Maßgaben der Kriterien des § 34 BauGB zugelassen werden.
- b) Die unbebaute Fläche des 3. BA ist mit Aufhebung der Planung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Fläche verliert ihre Qualität als Bauland und es entfällt die Möglichkeit für den Vorhabenträger/Eigentümer, die Fläche wie ursprünglich festgesetzt baulich zu nutzen. Das deckt sich jedoch mit seinen aktuellen Nutzungsvorstellungen, die er für diese Fläche hat, und setzt diese gemeinsam mit der Gemeinde Schönwölkau planungsrechtlich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Neubaugebiet Wölkau“ um.

Für die Eigentümer der Grundstücke der näheren Umgebung sind keine Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit ihrer Grundstücke durch die Aufhebung der Planung zu erwarten. Die Fläche des neuen Siedlungskörpers wird auch auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB weiterhin als Wohngebiet genutzt. Werden Änderungen oder Ergänzungen an den vorhandenen Gebäuden vorgenommen oder diese abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, sind die Vorhaben nach den Kriterien § 34 BauGB zu beurteilen.

Der städtebauliche Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten auf dieser planungsrechtlichen Grundlage ist hinsichtlich der Art der Nutzung nicht anders und unterscheidet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht wesentlich von dem bislang im V+E-Plan festgesetzten Maßstab. Auch sind die für die bauliche Nutzung weiteren maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften auch im Rahmen der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB einzuhalten.

Da das Entwicklungsziel eines Mischgebietes im westlichen Teil des Plangebietes (3. BA) aufgegeben wird, entsteht bei einem entsprechenden Erfordernis die Möglichkeit einer anderen städtebaulichen Nutzung für dieses Areal, was aber eine neue städtebauliche Satzung gemäß BauGB verlangt.

10. Maßnahmen und Kosten

Aus der Aufhebung des V+E-Planes ergeben sich keine Maßnahmen oder Kosten für die Gemeinde Schönwölkau oder für Dritte.

⁶ Näheres siehe Kap. 2.

Anhang 1: **Umgebung des Plangebietes**

