

**Bekanntmachung des
Beschlusses Nr. 06-04/2023 zur Sitzung des Gemeinderates Markersdorf vom 13.04.2023
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“**

Gesetzliche Grundlagen:

§ 1 Absatz 3, § 2 Absatz 1 sowie §§10 und 13a BauGB

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,35 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Jauernick-Buschbach Flur 5:
- 147, 149, 146/1, 150 (teilw.).
2. Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und Schaffung von Baurecht für die Errichtung von max. 4 Eigenheimen und einem Ferienhaus. Das gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Ferienhaus beschränkt sich auf einen einzelnen Raum und ordnet sich gegenüber der geplanten Hauptwohnnutzung mit Verhältnis 1 : 4 sowohl baulich als auch funktional unter.
3. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ überplant. Trotz der hohen Nachfrage der Gemeinde an Wohngrundstücken ließ sich der Bedarf an dem Standort des rechtskräftigen Bebauungsplanes so nicht umsetzen. Durch Reduzierung der Grundstückszahl steigt die Attraktivität des Standortes und der dörfliche Charakter bleibt erhalten. Der Bedarf an Wohngrundstücken kann somit sowohl an diesem als auch an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt werden.
4. Der Bebauungsplan wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
5. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird der Beschluss der Gemeinde Nr. 13-10/2021 vom 21.10.2021 zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ aufgehoben.
6. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Markersdorf ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
7. Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen.
8. Der Beschluss ist nach § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ wurde als vorzeitiger B-Plan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt. Es wurde ein allgemeines Wohngebiet einschließlich öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie öffentlicher und privater Grünflächen ausgewiesen. Ziel der Planung war die Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 10 Eigenheimstandorte und das Setzen positiver Impulse für die weitere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Markersdorf im Ortsteil Buschbach.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2012 konnte das Vorhaben in der genehmigten Form nicht umgesetzt werden. Grund dafür war fehlende Nachfrage nach so kleinen Wohngrundstücken in einer sehr dicht bebauten Wohnsiedlung. Die damalige Planung, die Errichtung von 10 Eigenheimstandorten vorsah, ergab sich als eine Fehleinschätzung. Die entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgesehenen Grundstücke passen sich, aufgrund der für dörfliche Verhältnisse viel zu kleinen Grundstücke und zu dichter Bebauung, nicht in die umgehende Siedlungsstruktur an und spiegeln nicht den vorhandenen Dorfcharakter des Ortsteiles wieder.

Das Ziel der Setzung positiver Impulse für die weitere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Markersdorf konnte bis jetzt mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erreicht werden. Die Gemeinde Markersdorf hat nach wie vor einen großen Bedarf an Wohngrundstücken. Gesucht werden aber Grundstücke, die dem Ortscharakter entsprechen, eine lockere Bebauung ermöglichen und mehr Platz bieten. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit dem Planungsziel der Errichtung max. 4 bis 5 Eigenheimen inkl. eines Ferienhauses erforderlich. Der Bedarf an Wohngrundstücken könnte somit sowohl an diesem als auch an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt werden.

Mit dem am 21.10.2021 beschlossenen Änderungsverfahren müsste der Flächennutzungsplan der Gemeinde im Parallelverfahren angepasst werden. Durch Änderung der Verfahrensart von einem regulären Bebauungsplan in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Standort als Innenbereich betrachtet) bedarf der Flächennutzungsplan keiner Änderung im Parallelverfahren sondern lediglich einer Anpassung im Wege der zukünftigen Berichtigung. Des Weiteren bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung. Entsprechen § 13a BauGB wird auf Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Nichtsdestotrotz werden sowohl eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung als auch Planung von Ausgleichmaßnahmen durchgeführt. Grund dafür ist die fehlende Umsetzung der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ festgesetzten Maßnahmen.

Anlage

Lageplan