

Begründung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 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. Insgesamt können im geplanten Allgemeinen Wohngebiet max. 5 Gebäude errichtet werden. Das gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Ferienhaus beschränkt sich auf ein Gebäude und ordnet sich gegenüber der geplanten Hauptwohnnutzung im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit Verhältnis 1:4 sowohl baulich als auch funktional unter.

Zunächst wurde ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5 Gemarkung Jauernick-Buschbach“ angestrebt. Am 13.04.2023 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Markersdorf eine Neuauflistung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wurde 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.

Trotz des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt, eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt und die Planung von Ausgleichmaßnahmen durchgeführt. Grund dafür ist der wertvolle Biotopbestand und die fehlende Umsetzung der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ festgesetzten Maßnahmen. Um den Eingriff vollständig zu kompensieren, ist die Pflanzung von Baumreihen bzw. Ergänzung der Kirschallee durch Einzelpflanzungen erforderlich. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, weshalb die Sicherung der Maßnahmen über den städtebaulichen Vertrag erforderlich ist.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Für das o.g. zunächst eingeleitete Änderungsverfahren wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die im Rahmen des angestrebten Änderungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und der Öffentlichkeit wurden in einer separaten Abwägungstabelle zusammengefasst. Die Inhalte wurden bei der Entwurfserarbeitung (Planfassung: 15.04.2024) des vorliegenden B-Planes der Innenentwicklung gem. § 13a

BauGB „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“ umfänglich berücksichtigt und allen TÖB und der Öffentlichkeit gemäß obenstehender Tabelle erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (Beteiligung vom 03.06.2024 bis 05.07.2024). Diese Stellungnahmen wurden ebenfalls in einer Abwägungstabelle erfasst und in die Abwägung einbezogen. Die Abwägungsergebnisse des Änderungsverfahrens und des der Innenentwicklung werden der Öffentlichkeit, welche eine Stellungnahme eingereicht haben und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

In Auswertung der Stellungnahmen der TÖB zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich das Erfordernis der Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes und der Abstimmung mit der LMBV. Das überarbeitete Konzept wurde als Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in das Jauernicker Wasser bei der unteren Wasserbehörde eingereicht. Die Erlaubnis wurde am 28.11.2024 erteilt. Seitens der LMBV liegt eine Zustimmung vor. In den Planunterlagen wurden entsprechend der Hinweise der TÖB weitere redaktionelle Änderungen / Ergänzungen entsprechend den Vermerken im Abwägungskatalog vorgenommen. Insgesamt konnten alle Hinweise berücksichtigt und den Stellungnahmen gefolgt werden.

Durch die vorliegende Planung wurde das Gebiet des Bebauungsplanes „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ vollständig überplant und wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“ vollständig überlagert. Es gelten damit die Festsetzungen des neu inkraftgetretenen B-Planes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“.

Beschlussantrag

Vorlage Nr. 04-02/2025 der Tagung des Gemeinderates der Gemeinde Markersdorf am 13.02.2025

1. Der Gemeinderat beschließt nach Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Abwägungsergebnisse zum „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingereicht haben, sind von dem Ergebnis unter der Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“ für das den Geltungsbereich betreffenden Flurstücke der Gemarkung Jauernick-Buschbach Flur 5: 147, 149, 146/1, teilweise 150, teilweise 152/6, teilweise 151/1 und teilweise 175/13.

Satzungsbestandteile sind aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.04.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025.

Die Begründung Teil I und Teil II (Umweltbericht) vom 15.04.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025 wird gebilligt.

3. Der Bebauungsplan wurde als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dennoch wurden für vorliegende Planung ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erfolgt im städtebaulichen Vertrag vom 13.02.2025.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

5. Mit der Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ wurde mit vorliegender Planung vollständig überplant und wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“ vollständig überlagert.

6. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abstimmungsergebnis	16	Stimmberechtigte
davon	—	Stimmberechtigte anwesend
	—	Ja-Stimmen
	—	Nein-Stimmen
	—	Stimmenthaltungen

Bemerkungen:

Aufgrund des § 20 SächsGemO waren keine Mitglieder des Gemeinderates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bestätigt:

S. Renger
Bürgermeister

Markersdorf, den 13.02.2025