

BESCHLUSSVORLAGE

38. Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Elster der Legislatur 2019 – 2024 am 30.03.2022



öffentlich nicht öffentlich

Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan „Vogelbeerweg“**
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Einbringer: Olaf Schlott, Bürgermeister
erarbeitet: Uwe Pinkert, Hauptamtsleiter
gesetzliche Grundlagen: §§ 8 ff. BauGB
vorberaten: Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.03.2022
Beteiligung Ortschaftsrat -
Finanzierung -

Beschluss: **Der Stadtrat der Stadt Bad Elster beschließt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Vogelbeerweg“ vom 25.03.2009 (Ifd. Beschluss Nr. 197/2009) aufzuheben. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen und die bisher im Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange entsprechend hierüber zu unterrichten.**

Begründung:

In dem seit 1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Elster ist der Bereich am Vogelbeerweg, der sich nordöstlich des Arnsgrüner Kirchsteigs in Bad Elster befindet, als Entwicklungsfläche für allgemeines Wohnen vorgesehen. Auf dieser Grundlage gab es ursprünglich einen Bauträger, der im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans Baurecht schaffen wollte. Da der Bauträger sein Vorhaben nicht umsetzte, jedoch Bebauungswünsche einzelner Eigentümer bestanden, fasste der Stadtrat der Stadt Bad Elster am 25.03.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Vogelbeerweg“, um für diesen Bereich Baurecht zu schaffen. Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Schneider aus Oelsnitz beauftragt.

Im weiteren Verfahren ist auf Grundlage eines ersten Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 20.07. bis 14.08.2009 durchgeführt worden, um die entsprechenden Anregungen und Bedenken entgegen zu nehmen und in der Planung berücksichtigen zu können.

Die Stellungnahmen der Behörden fielen so aus, dass eine Abwägung und Einarbeitung in die weitere Planung zunächst nicht möglich waren. Das Hauptproblem war zu diesem Zeitpunkt die fehlende trink- und abwasserseitige Erschließung des Gebietes.

Zwischenzeitlich bestand die dringende Notwendigkeit der Erteilung einer Baugenehmigung für ein einzelnes Bauvorhaben innerhalb des vorgesehenen Bebauungsplangebietes, sodass in Abstimmung mit den Behörden diese unter der Maßgabe der trink- und abwasserseitigen Erschließung nach § 33 BauGB (Erteilung einer Baugenehmigung im Aufstellungsverfahren) am 11.06.2010 erteilt wurde.

Da neben dem Bebauungsplangebiet „Vogelbeerweg“ für den angrenzenden Arnsgrüner Kirchsteig ebenfalls abwasserseitig Erschließungsbedarf bestand, wurde durch die Stadtverwaltung versucht, den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland für die abwasserseitige Erschließung des gesamten Bereiches am Vogelbeerweg und am Arnsgrüner Kirchsteig zu gewinnen. Dies gelang schlussendlich, sodass die trink- und abwasserseitige Erschließung im Jahr 2013 erfolgte.

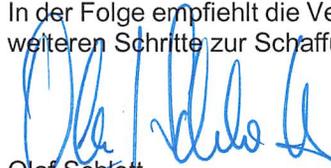
Nach Fertigstellung der Erschließung wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogelbeerweg“ bisher nicht weitergeführt.

In der Folge wurden die Grundstückseigentümer aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Situation und die weitere Vorgehensweise informiert. Hierzu fand am 12.03.2019 eine Abstimmungsrunde mit den betroffenen Grundstückseigentümern statt (siehe Anlage: Präsentation), um Sie über das bisherige Verfahren, die bisher entstandenen und noch ausstehenden Verfahrenskosten sowie über die kalkulierten Erschließungskosten für das Bebauungsplangebiet zu informieren.

Mit einem bestätigten und rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht die Erschließungspflicht durch die Stadt Bad Elster. Alle Eigentümer, die von einer Erschließung und dem geschaffenen Baurecht profitieren, haben die Erschließungskosten sowie die Kosten für das durchzuführende Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans, abzüglich eines Gemeindeanteils für das öffentliche Erschließungsinteresse in Höhe von 10%, gemeinsam zu tragen. Es wird hierbei derzeit mit Gesamterschließungskosten in Höhe von ca. 700.000 Euro gerechnet. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von ca. 56 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche am Vogelbeerweg. (Im Vergleich zu den Gesamtkosten aus der Präsentation vom 12.03.2019 sind die zwischenzeitlich erfolgten Kostensteigerungen von geplanten 630.000 Euro auf nunmehr 700.000 Euro berücksichtigt.)

Es wurden die betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 19.10.2021 gebeten, sich zu der weiteren Vorgehensweise zu positionieren. Hierzu erhielt die Stadt Bad Elster von 3 von 4 Eigentümern eine Rückmeldung. In der Summe besteht durchweg kein grundsätzliches Interesse an der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Vogelbeerweg“.

In der Folge empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und somit zunächst keine weiteren Schritte zur Schaffung von Baurecht in diesem Gebiet vorzunehmen.



Olaf Schött
Bürgermeister

Anlage/n:	- Entwurfsplanung Stand Mai 2013 - Präsentation Anliegerversammlung vom 12.03.2019
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------