

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2021/043 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt	Datum: 27.05.2021
Verfasser: Frau Anja Richter/Frau Claudia Richter-Haase	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	01.07.2021	nicht öffentlich
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich

Betreff:

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 201/23, 201/24, 201/25, 201/26, 201/27 und 201/28 der Gemarkung Großburgk

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 17. März 2021 an das Stadtplanungsamt stellte der Flurstückseigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 201/23, 201/24, 201/25, 201/26, 201/27 und 201/28 der Gemarkung Großburgk (siehe Anlage 1).

Bemühungen des Grundstückseigentümers, auf den o.g. Flurstücken (siehe Anlage 2) Baurecht zu schaffen, reichen bereits länger zurück. Vor allem aus bergbaulicher Sicht wurde eine Bebauung des Areals stets abgelehnt, da sich das Bauvorhaben in einem Bereich befindet, in dem seit Jahrhunderten bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden, so eine Stellungnahme des Bergamtes aus dem Jahr 2000. Laut Stellungnahme befinden sich die Flurstücke im Ausbissbereich eines Steinkohlenflözes, in dem in 0-20 Meter Teufe Steinkohle abgebaut wurde (sog. Bauernschächte). Zudem sind im unmittelbaren Umfeld Tagesbrüche aufgetreten.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern derzeit nicht zulässig, da sich die genannten Flurstücke im Außenbereich befinden. Außerdem würde eine Bebauung dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital von 2006 widersprechen, der die Fläche größtenteils als Grünfläche und zu kleinen Teilen als Flächen für Forstwirtschaft darstellt. Städtebaulich ist die geplante Bebauung denkbar.

Baurecht kann in diesem Fall nur durch ein Bauleitplanverfahren geschaffen werden. Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung sind Bebauungspläne nach dem § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn zur Einordnung des Vorhabens, für das der B-Plan aufgestellt wird, auch der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird (Parallelverfahren). Eine weitere Möglichkeit wäre, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu warten bis die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt wurde. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP erfolgt die Prüfung einzelner Wohnbauentwicklungsflächen. Bei einer entsprechenden Ausweisung könnte der B-Plan anschließend rechtskonform aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Antragsteller favorisiert die erste Variante und damit die Aufstellung eines B-Planes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit Änderung des Flächennutzungsplanes.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Freital entstehen keine Planungskosten.

Die Kosten für die Aufstellung der städtebaulichen Satzung sind vom Antragsteller zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag - Bauplanungsvertrag - zur Übernahme der Planungskosten gemäß § 11 BauGB ist abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beauftragt die Verwaltung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flurstücke T. v. 201/17, 201/23, 201/24, 201/25, 201/26, 201/27 und 201/28 der Gemarkung Großburgk. Das Verfahren ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu führen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens (nichtöffentlich)
Anlage 2: Übersicht Geltungsbereich