

Aufhebung

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

„Wohnpark Gnadau“

Ortsteil Gnadau

Begründung

Entwurf

Auftraggeber

Stadt Barby
Marktplatz 14
39249 Barby

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Straße 56/57
39110 Magdeburg

LANDGESELLSCHAFT 
SACHSEN-ANHALT MBH

Bauleitplanung
M.Sc. Bley, Laura

Stand 23.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Bestehender Vorhaben- und Erschließungsplan.....	3
1.1	Lage.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Größe	3
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
2	Aufhebung.....	6
2.1	Aktuelle Situation im Plangebiet	6
2.2	Gründe für die Aufhebung des Plans.....	6
2.3	Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach Aufhebung	7
3	Rechtsgrundlagen	8
4	Umweltbetrachtungen	9
5	Auswirkungen der Aufhebung.....	10
5.1	Auswirkungen auf betroffene öffentliche Belange.....	10
5.2	Auswirkungen auf betroffene private Belange	10



1 Bestehender Vorhaben- und Erschließungsplan

1.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Gnadau, einem Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Barby, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans noch eine eigenständige Gemeinde war. In südlicher und westlicher Richtung grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, nach Norden die Ortslage Gnadau und nach Osten die Gewerbeansiedlung der PaGna, welche über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Papier Gnadau“ baurechtlich gesichert ist. Die Planungen für das Wohngebiet und die Gewerbeansiedlung fanden etwa zur gleichen Zeit statt.



Abb. 1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Gnadau

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich umfasste in der Gemarkung Gnadau Flur 3 zum Zeitpunkt seiner Aufstellung das Flurstück 1/1. Heute sind dies die Flurstücke 10000 und 10001 der Flur 3.



Das Gebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen Rosenburger Weg und Döbener Straße.



(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

Abb. 2 detaillierte Lagebeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Döbener Straße. Die Lage der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Baugebietes sowie die Lage und Abmessungen der Gebäude sind durch die Planzeichnung vorgegeben. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Vorhaben liegt im Baubeschränkungsbereich „B“ des Sonderlandeplatzes Schönebeck. Die Erwerber der geplanten Wohnhäuser werden schriftlich über mögliche Auswirkungen des Fluglärms hingewiesen.

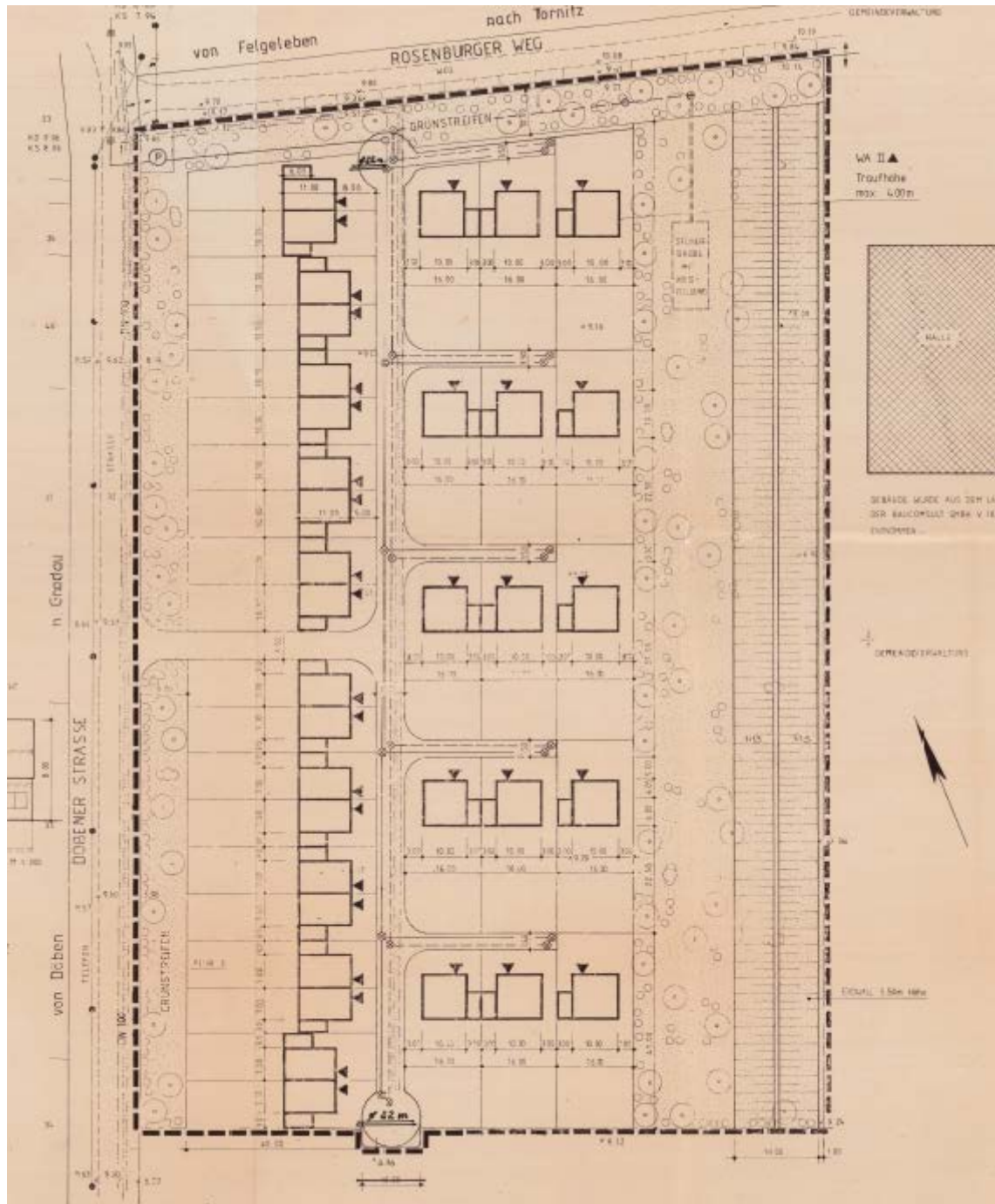


Abb. 3 Auszug aus der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2



2 Aufhebung

2.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Das geplante Wohngebiet „Wohnpark Gnadau“ wurde nicht baulich umgesetzt. Auf dem Gelände wurde lediglich eine Bodenplatte gegossen, die auch heute noch vorhanden ist. Aktuell wird das Gebiet überwiegend als Pferdekoppel genutzt. Der gegenüber der Döbener Straße liegende Pferdehof nutzt den westlichen Teil des Flurstückes zudem als Schotter-Parkfläche.



(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

Abb. 4 Aktuelle Nutzung des Gebietes

Von der Aufhebung ist der gesamte Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“ betroffen. Dieses ist aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich zweier Straßen verkehrlich erschlossen. Eine innere Erschließung ist nie erfolgt. Lediglich die betriebliche Zufahrt zur PaGna durchquert das Gebiet.

2.2 Gründe für die Aufhebung des Plans

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Kommunen verpflichtet, Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung es erfordern. § 1 Abs. 3 gilt i.V.m. Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung oder Teilaufhebung von Bauleitplänen.

Mit dem Beschluss vom 06.12.2018 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Barby beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit dem Landschaftsplan gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Barby hat sich in den letzten Jahren die Prognose für den Bedarf von Wohnbauflächen deutlich verändert. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) musste festgestellt werden, dass die momentan ausgewiesenen Flächen für Wohnbelange teilweise überdimensioniert waren oder generell nicht mehr umsetzbar und somit zu überarbeiten oder aufzuheben sind. Dies betrifft nahezu alle Ortsteile der Einheitsgemeinde.

In Folge dessen wurden frühere Planungen für Wohnbaugebiete, hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfes, der Grundstücksverfügbarkeit, des Erschließungsaufwandes und der Nutzungsqualität überprüft und müssen nun angepasst oder aufgehoben werden. Im Grundsatz G 124 besagt der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) der Planungsregion Magdeburg, aus dem Jahr 2020, zudem, dass Bebauungspläne, die vor mehr als 10 Jahren Rechtskraft erlangten und nicht realisiert worden sind, im Zuge von Neuaufstellungen aufgehoben werden sollen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“ ist seit 1995 rechtskräftig und daher zwingend von diesem Grundsatz betroffen. Das geplante Baugebiet wurde nie innerlich erschlossen bzw. mit Gebäuden bebaut. Der Investor, der damals das Baugebiet entwickeln wollte, ist abgesprungen und neue Investoren haben sich (auch aufgrund der mangelnden Nachfrage) nicht gefunden.

2.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach Aufhebung

Der gesamte rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan wird aufgehoben und im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Lediglich die Schotterfläche, die zum Parken genutzt wird, wird als Verkehrsfläche im Bestand dargestellt.

Das gesamte Areal wird anschließend nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes löst keine Eingriffe in den Naturhaushalt aus, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Eine detaillierte Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Die Fläche wird im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby wie folgt dargestellt:

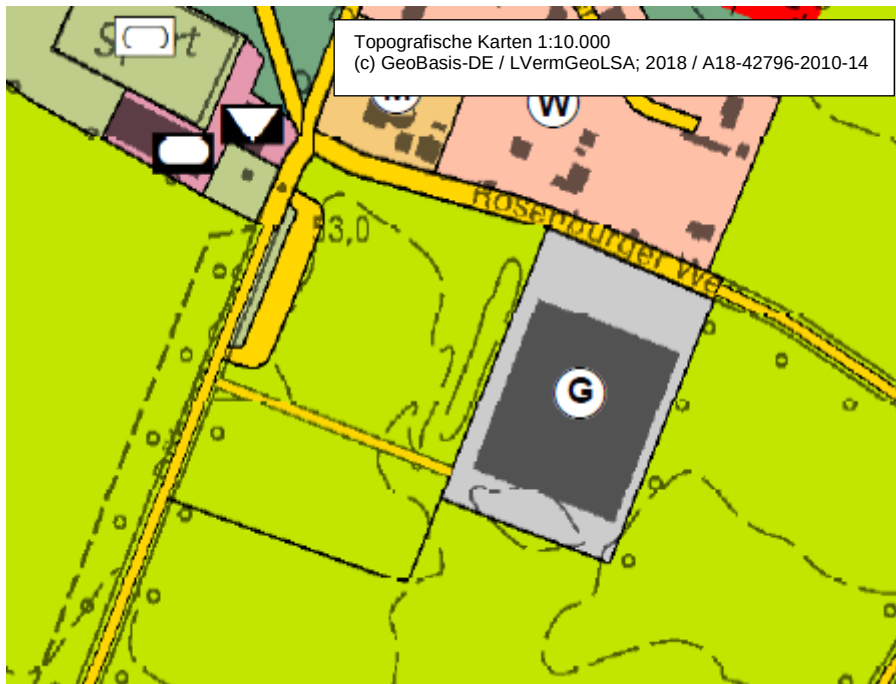


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Barby

Alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (s. Kapitel 1.3) werden außer Kraft gesetzt.

3 Rechtsgrundlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“ in Gnadau wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgehoben. Dies ist möglich, sobald die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da sich auf der betroffenen Fläche seit Inkrafttreten der Planung, genau wie vor dem Inkrafttreten auch, landwirtschaftliche Fläche befindet, die auch nach der Teilaufhebung noch dort stattfinden wird, ist davon auszugehen, dass die Aufhebung des Planwerkes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nutzung der Fläche haben wird. Auch die weiteren Punkte des § 13 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB werden eingehalten. Die Parkfläche kann auch ohne Vorhaben- und Erschließungsplan bestehen bleiben.

Die Aufhebung des Plans ändert nicht den Gebietscharakter des Areals. Die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung, die durch die Aufhebung nicht beeinflusst wird, bleibt als Zulässigkeitsmaßstab gewahrt.

Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und verstößt nicht gegen die FFH-Richtlinie oder die Vogelschutz-Richtlinie der EU.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Eine Beteiligungsrunde in der Entwurfsfassung ist damit ausreichend. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB kann gemäß § 13 (3) BauGB ebenfalls verzichtet werden.

Angewandte Gesetze, Verordnungen, Vorschriften:

- **Bauordnung** des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440),
zuletzt geändert durch § 1 Drittes Änderungsgesetz der Bauordnung vom 18.11.2020
(GVBl. LSA S. 660),
- **Baugesetzbuch** (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I
S. 1802),
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch
Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- **Kommunalverfassungsgesetz** des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch § 1
Zweites Gesetz zur Änderung des Kommunalverfassungsgesetzes vom 19.03.2021
(GVBl. LSA S. 100).

4 Umweltbetrachtungen

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“ im Ortsteil Gnadau erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Es wird nach §13 (3) BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Durch die Aufhebung werden die Grundzüge der vorhandenen Eigenart des Gebietes nicht berührt. Die betroffenen Flächen im Geltungsbereich wurden vor sowie nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“ als landwirtschaftliche Fläche sowie Verkehrsfläche genutzt. Auch nach der Aufhebung ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

5 Auswirkungen der Aufhebung

Nach Inkrafttreten der Aufhebung sind Bebauungsmöglichkeiten auf den von der Aufhebung betroffenen Freiflächen nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen.

5.1 Auswirkungen auf betroffene öffentliche Belange

Der von der Aufhebung betroffene Bereich ist noch nicht erschlossen. Das Gebiet wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (Weide) genutzt. Diese Nutzung kann auch nach der Aufhebung weiterbestehen. Nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans müssen keine Anlagen zurück gebaut werden. Die Schotterfläche als Parkplatz kann bestehen bleiben. Die eine vorhandene Bodenplatte stört die aktuelle Nutzung als Weidefläche nicht.

Die entschädigungsrechtlichen Ansprüche der Aufhebung sind nach § 42 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Demnach kann der Eigentümer nach Ablauf der Frist von sieben Jahren seit der Aufstellung des Planes nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Wohnpark Gnadau“ bisher nicht umgesetzt wurde, wird es keine im Plan festgesetzte ausgeübte Nutzung geben, deren Zulässigkeit mit der Aufhebung des Bebauungsplanes erlischt.

5.2 Auswirkungen auf betroffene private Belange

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans erlischt die Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke für eine bauliche Nutzung. Eine Minderung des Verkehrswertes der Grundstücke ist die Folge. Auf eine entsprechende Entschädigung kann nach § 42 BauGB, wegen der Verjährung der 7-Jahres-Frist kein Anspruch mehr geltend gemacht werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vor mehr als 20 Jahren rechtskräftig. Insofern stand ausreichend Zeit zur Verfügung, eine Erschließung des Plangebietes durchzuführen. Da hierfür nachweisbar kein Interesse eines weiteren Investors bestand und zukünftig unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung nicht bestehen wird, sind die mit einer Erschließung verbundenen Aufwendungen nicht refinanzierbar.