

KOPIE

PLANUNGSVERBAND
REGION CHEMNITZ

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Gemeindeverwaltung Oberschöna
An der Hauptstraße 10
09600 Oberschöna

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 11. August 2021
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Bebauungsplan „Nachhaltige Wohnbebauung“ der Gemeinde Oberschöna

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Schreiben der ibb GmbH Chemnitz vom 20. Juli 2021 lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 1. Juni 2021
- Begründung des Vorentwurfs mit Umweltbericht vom 1. Juni 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nachhaltige Wohnbebauung“ der Gemeinde Oberschöna gebeten.

Sachverhalt

Die Gemeinde Oberschöna plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes südöstlich der Bahnhofstraße im Ortsteil Kleinschirma zur Realisierung von 6 bis 8 Einfamilienhäusern. Innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits 1 Wohngebäude vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst zudem derzeit als Grünland genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Es wird erneut ein Areal überplant, für das bereits ein Investor in den 90er Jahren ein Baugebiet mittels eines Vorhaben- und Erschließungsplanes entwickeln wollte. Das Verfahren wurde aufgehoben. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und

Hausanschrift
Planungsverband Region Chemnitz
Verbandsgeschäftsstelle
Werdauer Straße 62
08056 Zwickau

Postfachanschrift
wie Hausanschrift

Kontakt
Telefon (0375) 289 405 0
Telefax (0375) 289 405 90
E-Mail * info@pv-rc.de
Internet www.pv-rc.de

Mitglieder
Erzgebirgskreis
Landkreis Mittelsachsen
Vogtlandkreis
Landkreis Zwickau
Kreisfreie Stadt Chemnitz

*Der Planungsverband hat ausschließlich unter der E-Mail-Adresse post@pv-rc.de den Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente eröffnet.

§ 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen bei Berücksichtigung des unten genannten Hinweises gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**.

Dem Vorhaben stehen keine regionalplanerischen Festlegungen entgegen, jedoch sind die raumordnerischen Ziel- und Rahmensetzungen zur Siedlungsentwicklung umfassend zu beachten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung des Bebauungsplanes lediglich die Potenziale innerhalb rechtskräftiger städtebaulicher Satzungen der Gemeinde Oberschöna betrachtet wurden. Eine Erhebung zu den Innenentwicklungspotenzialen fehlt ebenso wie die Berechnung des derzeitigen Bedarfs für die Gemeinde.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufgrund von Ziel Z 2.2.1.5 LEP haben die Träger der Regionalplanung und damit der Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Entsprechend Ziel Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Dieses Maß der baulichen Entwicklung ist durch die Gemeinde mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachzuweisen.

Die Gemeinde Oberschöna besitzt keine zentralörtliche Funktion. Ihre baulich-räumliche Entwicklung ist deshalb ausschließlich nur entsprechend der Eigenentwicklung zulässig (siehe dazu Z 2.2.1.6 LEP 2013). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, wie sie sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt (siehe dazu Glossar LEP 2013). Für die Ermittlung des Bedarfs dieser Eigenentwicklung ist die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen 2019 bis 2035 (prognostizierter Bevölkerungsrückgang um ca. 10 %, Variante 1: 2.980 Einwohner/ Variante 2: 2.920 Einwohner) zugrunde zu legen. Auf der Seite der Potenziale sind sowohl alle überplanten Flächen als auch die Potenziale der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Die Bedarfsermittlung ist zur Entwurfsfassung in der Begründung des Bebauungsplanes, wie oben beschrieben, zu ergänzen.

Da es in der Gemeinde Oberschöna keine „schwebenden“ Verfahren gibt und eine vollständige Auslastung innerhalb der zur Wohnbebauung entwickelten städtebaulichen Satzungen gegeben ist, ist davon auszugehen, dass der Bedarf für 6 bis 8 Wohneinheiten besteht. Dieser ist jedoch noch, wie oben beschrieben, zu dokumentieren.

Zudem wird aufgrund der in den letzten Monaten verstärkt nachgefragten Flächen zur Realisierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und der nun in Angriff genommenen städtebaulichen Planung zur Realisierung eines kleinen Wohngebietes auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Diese Planmäßigkeit ist derzeit nicht erkennbar. Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Oberschöna liegt dem Planungsverband Region Chemnitz nicht vor. Es wird zur Erarbeitung einer vorbereitenden Bauleitplanung geraten.

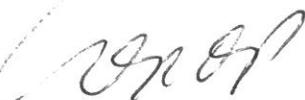
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfpflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34

LRA Mittelsachsen

ibb GmbH Chemnitz