

GEMEINDE ROSENBACH/VOGTL.

Satzung der ehemaligen Gemeinde Syrau über den Bebauungsplan Gewerbliche Umnutzung ehemalige Gärtnerereifläche „Alte Gärtnerei Syrau“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: **Gemeinde Rosenbach/Vogtl.**
Bernsgrüner Straße 18
08539 Rosenbach/Vogtl.
Tel.: 037431 869 - 0
Fax: 037431 869 - 29
Internet: www.rosenbach.de
E-Mail: post@rosenbach.de

Planverfasser: **Ingenieurbüro Holger Röhn**
Sachverständiger Bauwesen
Friedrichstraße 1
08523 Plauen
Tel.: 03741 224959
Fax: 03741 228435

Rosenbach/Vogtl., den 03.07.2020

1 Planungsziel

Die ehemalige Gemeinde Syrau hat am 20.04.2004 die Absicht erklärt, einen Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft (GPG) aufstellen zu lassen.

Der gemeindliche Beschluss gründet auf dem **öffentlichen Interesse:**

(1) an einer gewerblichen Folgenutzung für die bestehenden, ehemals gartenbaulich genutzten Gebäude und Flächen durch ortsansässige klein- und mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe

(2) an einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung des ehemaligen Gärtnerestandortes

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende **Ziele:**

(1) Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein Teil der vorhandenen Gebäude und Flächen gewerblich genutzt werden kann. Ziel ist die Sicherung und Nutzung des Bestands, die Schaffung neuer Bausubstanz ist nicht beabsichtigt.

(2) Der aus DDR-Zeiten überkommene Baubestand soll planungsrechtlich aufgearbeitet werden.

(3) Für die Erschließung soll die bestehende Infrastruktur benutzt werden - die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen möglichst keine Investitions- und Betriebskosten der öffentlichen Hand nach sich ziehen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung durchgeführt wurde. Dabei wurde der derzeitige Umweltzustand im Planungsgebiet erfasst, voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt geprüft sowie geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Zahlreiche Maßnahmen konnten über den Grünordnungsplan festgeschrieben werden.

2.1 Datengrundlagen

Grundlagen der Umweltprüfung bildeten die Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen, insbesondere des Landesentwicklungsplanes Sachsen und Regionalplanes Südwestsachsen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Bebauungsplan Gewerbliche Umnutzung ehemalige Gärtnerfläche „Alte Gärtnerei Syrau“

Gemeinde Rosenbach/Vogtl.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Schutzgut	Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch	<ul style="list-style-type: none">- Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Nutzungsänderung- durch Lärm- durch andere Immissionen (Geruch, Erschütterungen)	<ul style="list-style-type: none">- an der Nordseite nur solche Gewebe zulassen, die ansässige Wohnbebauung nicht stören- Eine möglicherweise vorgesehene Wohnnutzung, innerhalb der gewerblich nutzbaren Teilflächen, mit einem größtmöglichen Schutzabstand zur Bahnlinie ist zu berücksichtigen
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none">- vorhandene schutzwürdige Gehölzriegel- durch Neubepflanzung kann der Wert für Tiere und Pflanzen erhöht werden	<ul style="list-style-type: none">- Vorgabe einheimische standortgerechte Gehölze- vorhandene Bäume erhalten- Vorgabe Pflanzstandort
Boden	<ul style="list-style-type: none">- Reduzierung der Flächenversiegelung- Beschreibung der Minimierung der Beeinflussung und Vorhaben zur Handhabung mit dem Schutzgut durch sorgfältigen Umgang	<ul style="list-style-type: none">- nicht genutzte versiegelte Flächen sind zurück zu bauen- Lagerung von Altholz, Ziegelbruch und Betonreste beachten
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Regenwasser auf Grundstücken versickert	<ul style="list-style-type: none">- Pflicht zur Anzeige des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen- Sammeln des Schmutzwassers in Abflusslosen Gruben mit Dichtheitsprüfung- Flurstücke befinden sich in Trinkwasserzone III
Klima / Luft / Immissionschutz	<ul style="list-style-type: none">- landwirtschaftlich genutzte Mulde die als Kaltluft-entstehungsgebiet fungiert- Nutzfläche durch Gehölzstruktur abgeriegelt	<ul style="list-style-type: none">- keine großflächige Neuversiegelung und somit auch kleinklimatisch keine negativen Auswirkungen- keine Beeinträchtigung durch Schadstoffe in der Luft, da entsprechend belastende Nutzungen unzulässig sind

2.2 Grünordnungsplanung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung konnte die weitgehende Ausschöpfung der möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erreicht werden, so dass die Funktionen des Naturhaushaltes auch zukünftig gesichert sein werden. Da es sich um einen Baubauungsplan im Bestand handelt und gegenwärtig keine Neubauten oder Neuversiegelungen geplant sind, besteht aktuell kein naturschutzrechtlicher Handlungsbedarf.

2.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Für mögliche künftige Baumaßnahmen und Betriebsarten sind spezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt und Vorschläge zum Eingriffsausgleich in den Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen gemacht worden.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange durch öffentliche Bekanntmachung und Anschreiben mehrfach beteiligt.

Erste öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung vom 01.02.2005 für die Auslegungszeit vom 24.01.2005 bis 07.02.2005, Anschreiben Träger öffentlicher Belange vom 01.11.2005.

Nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte die zweite Auslegung mit der öffentliche Bekanntmachung vom 21.01.2009 für die Auslegungszeit vom 10.02.2009 bis 11.03.2009.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Entwurf geändert und erneut ausgelegt.

Aufgrund weiterer Einwendungen und Anregungen kam es 2012 zu einer weiteren Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Am 01.11.2012 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung für die Beteiligungsfrist vom 12.11.2012 bis 13.12.2012.

Der Bebauungsplan wurde am 28.08.2014 als Satzung beschlossen. Aufgrund von Verfahrensfehlern wurde der Satzungsbeschluss am 02.02.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Rosenbach/Vogtl. aufgehoben.

Mit Bekanntmachung vom 04.03.2017 wurde eine erneute Auslegung in der Zeit vom 13.03.2017 bis 18.04.2017 durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Plan entsprechend geändert und es fand eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange statt. Die Auslegungsfrist vom 13.05.2019 bis 17.06.2019 erfolgte durch Bekanntmachung vom 17.04.2019.

4. Ergebnisse der Entwurfsbeteiligungen

Inhaltliche Schwerpunkte der im Rahmen der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen waren

- Festsetzung der Fläche verbleibende Gärtnerei - gartenbauliche Erzeugung
- eine Überplanung, die eindeutig als Eingriffstatbestand zu werten ist und deren Genehmigungsfähigkeit sich von der Festsetzung des notwendigen Kompensationsbedarfes im Bebauungsplan abhängig macht
- Erhalt der intakten alten Gehölzstruktur
- Regelungen zu Verkehrsflächen
- Sicherung der Leitungsrechte
- das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung
- rechtssichere Festsetzung der Baugrenzen
- Darstellung Schmutz- und Niederschlagswasser

Umgang mit den Ergebnissen der Entwurfsbeteiligungen

Die eingebrachten Bedenken und Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet und fanden dort ihre Berücksichtigung. Um die Genehmigungsfähigkeit herzustellen, wurde der Bereich der verbleibenden gärtnerischen Nutzung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Dadurch verringerte sich die Fläche des Geltungsbereiches von ca. 101.980 m² auf ca. 60.115 m².

Zur Regelung der Verkehrsflächen und Sicherung der Leitungsrechte wurden Grunddienstbarkeiten in die Grundbücher eingetragen. Die Baugrenzen wurden rechtssicher festgesetzt.

5. Satzungsbeschluss

Die Satzung der ehemaligen Gemeinde Syrau über den Bebauungsplan Gewerbliche Umnutzung ehemalige Gärtnerfläche „Alte Gärtnerei Syrau“ wurde am 01.08.2019 (Beschluss Nr. 88/2019) nach § 10 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Rosenbach/Vogtl. als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 489/6, 490/9, 490/8, 572/13, 490/7, 490/10, 572/8, 571/11, 569/4, 569/5, 572/7, 571/9, 572/6, 490/6, 572/10 und 571/8 der Gemarkung Syrau.

6. Planungsalternativen

Zur Erhaltung und Nutzbarkeit von Bestandsgebäuden der Landwirtschaft im Außenbereich für gewerbliche Zwecke, konnte die planungsrechtliche Voraussetzung nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

7. Genehmigung

Die Genehmigung durch das Landratsamt Vogtlandkreis trat mittels Fiktion am 25. 01. 2020 ein. Mit Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 10. 02. 2020 (Az: 621.4300-221-BP Alte Gärtnerei Syrau) wurde dies bestätigt. Die Genehmigung für die Satzung der ehemaligen Gemeinde Syrau über den Bebauungsplan Gewerbliche Umnutzung ehemalige Gärtnerfläche „Alte Gärtnerei Syrau“ gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB wegen Fristablauf als erteilt (Genehmigungsfiktion).

8. Bestätigungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss Nr. 88/2019 vom 01. 08. 2019 zur Satzung der ehemaligen Gemeinde Syrau über den Bebauungsplan Gewerbliche Umnutzung ehemalige Gärtnerfläche „Alte Gärtnerei Syrau“ wurde am 02.07.2020 durch den Gemeinderat der Gemeinde Rosenbach/Vogtl. bestätigt.

Aufgestellt:

Gemeinde Rosenbach/Vogtl., den 03.07.2020

Ort, Datum



Michael Frisch
Bürgermeister