

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zur

**AUFHEBUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES Nr. 3**

**„HEINERS GARTEN“  
DER GEMEINDE GUTENBORN / OT DROßDORF  
(EHM. GEMEINDE DROßDORF)**

**INHALTSÜBERSICHT:**

	Seite
1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung	1
2. Verfahrensablauf	2
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4

<b>1. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes</b>
--

Ursprüngliche Planung

Der Bebauungsplan wurde von der ehemaligen Gemeinde Droßdorf als B-Plan Nr. 3 aufgestellt und mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde mit Aktenzeichen AZ: 25-21102-3/0123 am 28.05.1998 genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass die öffentliche Bekanntmachung erfolgt ist und der Plan Rechtskraft erlangt hat.

Die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 20 Einfamilienhäusern wurde damals, bei günstiger Prognose für die Bevölkerungsentwicklung, als angemessen für den Eigenbedarf eingeschätzt. Entsprechende Baugesuche lagen vor. Begünstigend wurde die Lage der Ortschaft an der Bundesstraße B 2 sowie die Nähe zur Stadt Zeitz beschrieben. Auch die günstigen Erschließungsmöglichkeiten, aufgrund der vorliegenden gewachsenen Infrastruktur im Plangebiet, sprachen für die geplante Bebauung.

Aus städtebaulicher Sicht sollte das Plangebiet den Bebauungszusammenhang mit der nördlich gelegenen Siedlung aus DDR-Zeiten herstellen und somit zur Entwicklung einer geschlossenen, abgerundeten Ortschaft beitragen. Die ein- und zweigeschossige, lockere Bebauung entsprach dem in Droßdorf vorherrschenden, typischen Gebäudebestand.

Gleichzeitig war die Nachnutzung einer brach gefallenen Fläche ein erklärtes Ziel. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes, die bereits zum damaligen Zeitpunkt wegen aufgegebenener Nutzung von starkem Verfall geprägt war, sollte rückgebaut werden.

Entwicklung des Bebauungsplangebietes

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestand kein wirkliches Bauinteresse mehr. Es konnte kein Investor zur Umsetzung der Maßnahme gefunden werden. Die ehemals vorhandene Bebauung wurde weiter rückgebaut, Reste sind jedoch noch heute vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gegenwärtig von Gehölzen und Grünflächen eingenommen.

Gründe für die Planaufhebung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die durch die Grundstückseigentümer nicht umgesetzt werden muss, aber auf eine Umsetzung ausgelegt ist. Die bauplanerische Erforderlichkeit fehlt einem Bebauungsplan jedoch, wenn ihm auf absehbare Zeit unüberwindliche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen. Ein solcher Bebauungsplan erfüllt mangels Vollziehbarkeit seine Aufgabe nicht, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke planerisch zu leiten.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heiners Garten“  
der Gemeinde Gutenborn / OT Droßdorf (ehem. Gemeinde Droßdorf)

Der in der Begründung zum Bebauungsplan angeführte Bedarf bezüglich der Bereitstellung von Wohngrundstücken ist aus heutiger Sicht, unter Berücksichtigung der negativen demografischen Entwicklung, zumindest in der vorgesehenen Größenordnung, nicht mehr vorhanden. Es wird deutlich, dass ein Wohngebiet dieser Größe an diesem Standort am Bedarf vorbeigeht. Negativ wirkt sich auch die Lärmbelastung durch die nahe gelegene Bundesstraße B2 aus. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist deshalb folgerichtig.

Mit der Aufhebung des nicht vollziehbaren Bebauungsplanes soll darüber hinaus eine bedarfsgerechte Bebauung an anderen geeigneten Standorten innerhalb der Verbandsgemeinde ermöglicht werden.

Aus diesen Gründen veranlasste die Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplangebietes.

Von der Aufhebung des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Droßdorf betroffen:

- Flurstück 44/2
- Flurstück 233/46
- Flurstück 241/38
- Flurstück 239/37
- Teile des Flurstücks 47
- Teile des Flurstücks 240/37
- Teile des Flurstücks 243/38

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Ziel ist es, den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Gesamtgröße und -lage aufzuheben. Deshalb bleibt der Originalplan Grundlage für die Aufhebung.

Die Rückplanung des Bebauungsplanes erfolgt zugunsten anderer, besser geeigneter Standorte der Verbandsgemeinde.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst in ihrer Gesamtheit werden gegenwärtig die vorhandenen FNP's geändert und es wird ein neuer, gemeinsamer Flächennutzungsplan erarbeitet, der mit einem Bearbeitungsstand 02.09.2017 als 3. Entwurf vorliegt.

Da einige bestehende Bebauungspläne bislang noch nicht oder nur im geringen Umfang umgesetzt wurden, sollen parallel zum Flächennutzungsplanverfahren die entsprechenden Bebauungspläne reduziert oder aufgehoben werden, um Neuausweisungen in infrastrukturell gut ausgebauten Schwerpunktlagen zu ermöglichen. Das veranlasste die Gemeinde Gutenborn zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heiners Garten“ in Droßdorf. Sie fasste am 18.04.2017 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung.

## **2.    Verfahrensverlauf**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Heiners Garten“ der Gemeinde Gutenborn / OT Droßdorf der ehemaligen Gemeinde Droßdorf wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde mit Aktenzeichen AZ: 25-21102-3/0123 am 28.05.1998 genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass die öffentliche Bekanntmachung erfolgt ist und der Plan Rechtskraft erlangt hat.

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen stellt die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes dar. Er wird vollständig und ersatzlos aufgehoben.

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte mit dem Beschluss - Nr. GRG/007/2017 vom 18.04.2017, der im Amtsblatt am 29.07.2017 bekanntgemacht wurde.

Ein Regelverfahren (Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung) wurde durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde in Form einer 14-tägigen öffentlichen Auslage durchgeführt.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heiners Garten“  
der Gemeinde Gutenborn / OT Droßdorf (ehem. Gemeinde Droßdorf)

Der Ort und die Zeit der zweiwöchigen Auslage wurden ortsüblich und mindestens eine Woche vorher am 30.09.2017 bekannt gemacht und die Auslage fand statt vom 10.10.2017 bis einschließlich 26.10.2017. Während dieser Zeit konnte sich jedermann über die Ziele und Zwecke der Aufhebung informieren. Zeitgleich waren die Unterlagen des Vorentwurfes und der Bekanntmachung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst abrufbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2017. Die Auswertung der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde inhaltlich in die Erarbeitung des Planentwurfs eingestellt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeinde Gutenborn am 16.01.2018 gefasst. Der erarbeitete Entwurf (Stand November 2017) lag im Zeitraum vom 05.02.2018 bis einschließlich 08.03.2018 öffentlich aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslage gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 27.01.2018. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.01.2018.

Durch den Gemeinderat wurden die Stellungnahmen mit den Anregungen und Hinweisen diskutiert und über ihre Behandlung im weiteren Verfahren mittels Abwägungsbeschluss beschlossen (Beschluss vom 22.05.2018). Die in die Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu einer Planänderung, die eine erneute Auslage erforderlich machen würde.

Der Abwägungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Gutenborn am 22.05.2018 gefasst. In die Abwägung wurden die im Zuge der Beteiligung vorgebrachten Hinweise eingestellt. Mit Schreiben vom 18.06.2018 wurde das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Gutenborn am 22.05.2018 gefasst.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heiners Garten“ der Gemeinde Gutenborn / OT Droßdorf der ehemaligen Gemeinde Droßdorf wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht dargestellt werden.

Neben einer Alternativprüfung beinhaltet der Umweltbericht ebenfalls die Prognosen zur Nichtdurchführung bzw. Durchführung des Planes.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Unterlagen verwendet:

- genehmigter Bebauungsplan Nr. 3 „Heiners Garten“ aus dem Jahr 1998
- Flächennutzungsplan - 3. Entwurf der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
- Bundesnaturschutzgesetz
- geologische, hydrologische Übersichtskarten vorläufige Bodenkarten
- örtliche Kartierungen und Aufnahmen

Die Erarbeitung der planungsrelevanten Umweltbelange erfolgte in folgenden Einzelschritten:

#### Erstellen eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild umfassend dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt und beschrieben. Gravierende Auswirkungen für einzelne Schutzgüter können nicht benannt werden.

#### Ergebnis des Umweltberichts:

Der Untersuchungsraum wird vorwiegend durch die ländliche Ortslage Droßdorf im Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ geprägt. Es bestehen im Bereich der Ortsrandlage bereits Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung, die B2 und die landwirtschaftlichen Betriebe. Zukünftige Auswirkungen auf alle Schutzgüter werden sich durch die Aufhebung des B-Planes nicht ergeben.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heiners Garten“  
der Gemeinde Gutenborn / OT Droßdorf (ehem. Gemeinde Droßdorf)

Die betroffene Fläche im B-Plangebiet ist bis zum heutigen Tage weder erschlossen noch baulich entwickelt. Es besteht somit seit 1998 ein gleichbleibender Zustand der Umwelt mit den einzelnen Schutzgütern und auch zukünftig ist davon auszugehen, dass es zu keiner Änderung der Bedingungen kommen wird.

Die Aufhebung bewirkt eine Vermeidung einer Bebauung innerörtlicher Freiräume. Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Festsetzung als Wohngebiet möglich gewesen wären, werden nicht erfolgen. Es wird so dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung entsprochen.

Insgesamt wird einem Eingriff in Natur und Landschaft vorgebeugt. Kompensationsmaßnahmen (Neuaufstellen eines Grünordnungsplanes) werden somit nicht erforderlich.

#### 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf (Stand September 2017) wurde inhaltlich in die Erarbeitung des Planentwurfs eingestellt.

Als Schwerpunkte können benannt werden (siehe Auswertung der Stellungnahmen):

1. Integration des Ursprungsplanes in die Aufhebungssatzung
2. Ergänzung der Verfahrensvermerke
3. Überprüfung der Rechtsgrundlagen
4. Ergänzung des Hinweises zum Erlöschen des Baurechtes durch die Aufhebung in der Begründung

Im Ergebnis entstand der Planentwurf – Stand November 2017.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB führte lediglich zur Aktualisierung der Rechtsgrundlagen jedoch zu keinen Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen der Aufhebungsplanung.

Nach dem Abwägungsbeschluss am 22.05.2018 erfolgte eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom 18.06.2018.

Mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.05.2018 wurde die abschließende Planfassung festgesetzt.

**Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heiners Garten“ der Gemeinde Gutenborn / OT Droßdorf (ehem. Gemeinde Droßdorf mit Stand vom April 2018) wird zur Genehmigung beim Burgenlandkreis eingereicht.**

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 3 „Heiners Garten“ der Gemeinde Gutenborn / OT Droßdorf (ehem. Gemeinde Droßdorf) beigelegt.

Droßdorf, den .....



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister