



**Begründung zur Aufhebung  
des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“**

**Dezember 2023**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis, Ziel und Auswirkung der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>5</b>
	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“ .....	5
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand.....</b>	<b>6</b>
	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand.....	6
	Erschließung.....	7
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>

## **1. Anlass, Erfordernis, Ziel und Auswirkung der Planung**

Anlass für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“ ist die bisher nicht erfolgte Realisierung des vom Vorhabenträger in 1996 geplanten Wohngebietes in Merkwitz. Grundsätzlich gilt nach § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), dass die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn dieser nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird. Dieser Pflicht kommt die Stadt Taucha hiermit nach.

Ziel der entschädigungsfreien Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“ ist die Rückführung des Baurechts auf den vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan). Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes an sich wird daher kein neues Baurecht geschaffen.

## **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,78 ha große Aufhebungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Merkwitz, westlich der Seegeritzer Straße mit bestehender, straßenbegleitender Bebauung durch Einfamilienhäuser, im Süden und Osten mit angrenzender Wiesenfläche. Das Aufhebungsgebiet umfasst in der Gemarkung Merkwitz, die Flurstücke 171/28, 171/29, 171/29, 171/30, 171/31, 171/32, 171/33, 171/34, 171/35, 171/36, 171/37, 171/38, 171/39, 171/40, 171/41, 171/42, 171/43, 171/44, 171/45, 171/46, 171/47, 171/48, 171/49, 171/50, 171/51, 171/52.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“, der am 02.09.1996 rechtskräftig wurde und zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 08.07.1997 mit Fristsetzung innerhalb von 3 Jahren nach Genehmigung der Erschließungsplanung verpflichtete.

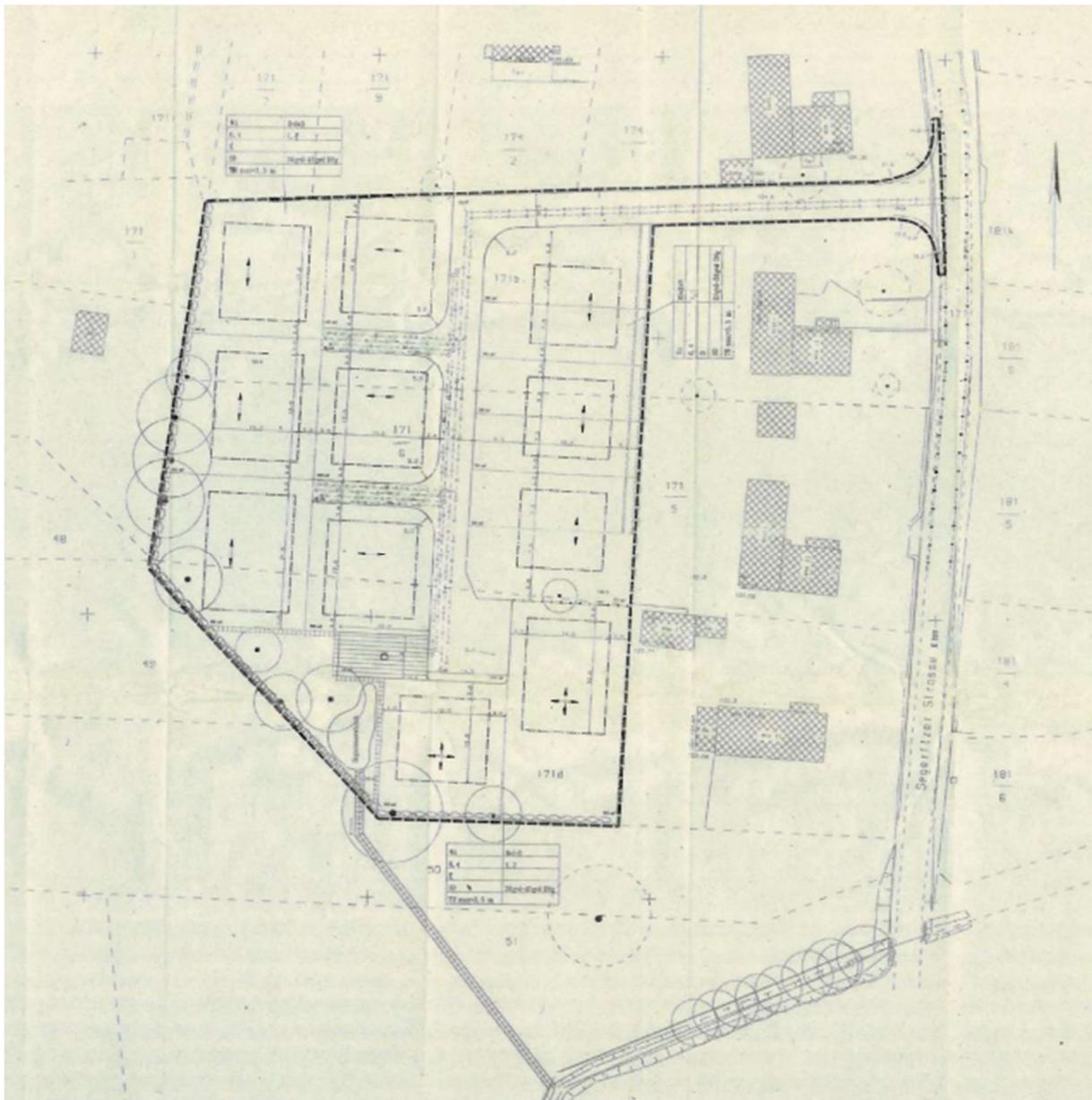


Abbildung 1: Übersicht Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 3. Verfahren

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Im Falle eines wie vorliegend nicht fristgerecht umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplanes soll gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Planaufhebung erfolgen, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Da bei der Durchführung der Aufhebung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter vorliegen, wird das Aufhebungsverfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange werden dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt.

Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf der Planfläche wieder nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Das Aufhebungsgebiet ist im Regionalplan Leipzig-West Sachsen als Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der nicht in den FNP integrierte Landschaftsplan des Regionalplan Leipzig-West Sachsen stuft das Plangebiet als Heidelandschaft (Dübener Heide) ein. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parthenaue – Machern“ ist erfolgt.

##### Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“

Das Aufhebungsgebiet zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“ liegt am südlichen Ortsrand von Merkwitz.

Der seit 1996 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom Vorhabenträger nicht wie im Durchführungsvertrag von 1997 vereinbart, innerhalb von 36 Monaten nach Genehmigung der Erschließungsplanung umgesetzt. Die Vorlage eines genehmigungsfähigen und ausführungsfähigen Erschließungsprojektes mit Fristsetzung bis Ende 1997 erfolgte nicht. Die Planung sah insgesamt die Errichtung von 6 Häusern in Form von Doppel- und 8 Einfamilienhäuser einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen vor.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan). Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Eine Umsetzung des Vorhabens erfolgte bisher nicht. Der Einfahrtbereich der geplanten Stichstraße zur Erschließung der Vorhabenfläche über die Seegeritzer Straße befindet sich derzeit (Stand Dezember 2023) in privater Verwendung (Gartennutzung), im Zusammenhang mit dem Flurstück 171/22, Gemarkung Merkwitz. Die Neuerrichtung der 8 Einfamilienhäuser im westlichen und südlichen Teil der Planfläche sowie der östlich an die bestehende Bebauung angrenzenden 6 Doppelhäuser einschließlich der Freiflächengestaltung mit südlichem Regenwasserteich wurde nicht realisiert.



Abbildung 3: Die Realisierung des Einfahrtsbereiches zur Erschließung der Planfläche erfolgte nicht (Stand 08/2022, © google)

## 5. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

### Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Aufhebungsgebiet ist unbebaut sowie unversiegelt und weist umfangreiche Vegetationsflächen auf, mit mehreren Großbäumen. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parthenaue – Machern“ wurde vollzogen. Um Merkwitz und somit auch an der Planfläche verläuft ein regionaler Grünzug, festgesetzt im Regionalplan Westsachsen 2008, mit klimatischen Einflüssen (Schaffung der Entstehungszone von Kaltluft) sowie zu Verbesserungen für Flora und Fauna. Im östlichen Umfeld befinden sich drei Einzelhäuser sowie ein gewerblich genutzter Flachbau (Gemarkung Merkwitz, Flurstück 171/24).



Abbildung 4: Luftbildaufnahme des Aufhebungsgebietes (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung, Stand 2023)

### Erschließung

Die äußere Erschließung des Aufhebungsgebietes ist im Bestand nicht vorhanden, an das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld ist das Aufhebungsgebiet nicht angeschlossen.

## **6. Zusammenfassung**

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Nach der Aufhebung beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wieder nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“ werden keine umweltfachlichen und -rechtlichen Belange beeinträchtigt. Mit dem Aufhebungsverfahren erfolgt kein Eingriff in

Natur und Landschaft. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parthenaue – Machern“ bleibt bestehen.

Stadt Taucha, Fachbereich Bauwesen, Bauleitplanung