



## Beschlussvorlage

XIX. Wahlperiode 2021 - 2026

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 15.08.2023	636/GV/XIX	Amt III-Rm/pa
Federführendes Amt	Bauamt	
Beteiligte/s Amt/Ämter		
Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	11.09.2023	beschließend
Ausschuss für Umwelt, Bau und Infrastruktur	13.09.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	21.09.2023	beschließend

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Oberems  
Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlussvorschlag:**

- (1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück / Am Trieb“ und damit die teilräumliche Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Oberems, Flur 9, die Flurstücke 75 teilweise, 76 teilweise, 77, 78 teilweise und 79.
- (2) Mit dem Bebauungsplan sollen auf bislang baulich nicht genutzte Flächen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“, der hier bislang eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei der Umgebungsbebauung entsprechenden Wohngebäuden im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen werden. Darüber hinaus werden die verbleibenden Flächen des bestehenden öffentlichen Kinderspielplatzes sowie die verkehrliche Erschließung bauplanungsrechtlich gesichert. Zur Umsetzung der Planung ist der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ teilräumlich entsprechend zu ändern. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), von öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Verkehrsbegleitgrün“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung über die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

- (3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- (4) Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
- (5) Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
- (6) Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sind einzuleiten.

### **Erläuterungen:**

In der Gemeinde Glashütten ist am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberems auf bislang baulich nicht genutzten Flächen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Schweinsstück“, der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt, die Errichtung und Erschließung von drei die Umgebungsbebauung ergänzenden Wohngebäuden, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung, vorgesehen. Darüber hinaus werden die verbleibenden Flächen des bestehenden öffentlichen Kinderspielplatzes sowie die verkehrliche Erschließung bauplanungsrechtlich gesichert. Zur Umsetzung der Planung ist der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf dem Schweinsstück“ teileräumlich entsprechend zu ändern. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), von öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Verkehrsbegleitgrün“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung über die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Bei einem Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden jedoch auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sorgfältig erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Die Gemeindevertretung hatte mit Beschluss 403/GV/XIX am 22.09.2022 einem Kaufvertrag für das Teilgrundstück zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem abgeschlossenen Kaufvertrag zum Verkauf der zu ändernden Flächen folgende aufschiebende Bedingung unter 3.b, Abs. 2, Satz 6 ff formuliert ist.

*Die Parteien schließen den schuldrechtlichen Teil dieses Kaufvertrages unter der aufschiebenden Bedingung, dass folgender Umstand eingetreten ist:*

*Es liegt für das Gebiet, in dem der Vertragsbesitz gelegen ist, ein geänderter und neu in Kraft getretener Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB vor, nach dem auf dem Vertragsbesitz eine Wohnbebauung zulässig ist.*

*Der amtierende Notar, sein amtlicher Vertreter oder Nachfolger im Amt wird bevollmächtigt, durch Eigenurkunde den Eintritt dieser aufschiebenden Bedingung festzustellen, sobald ihm der Käufer oder der Verkäufer das Inkrafttreten des Bebauungsplans, aus dem sich der vorgenannte Inhalt betreffend das Vertragsobjekt ergibt, bestätigt hat.*

*Eine Verpflichtung der Anfrage bei der Behörde trifft den Notar nur, wenn er hierzu von einem Vertragsbeteiligten oder der Grunderwerbssteuerstelle des Finanzamtes aufgefordert wird; Eigenermittlungen sind nicht erforderlich.*

*Die Gemeinde Glashütten ist durch diesen Vertrag nicht verpflichtet, einen neuen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB).*

*Der Käufer übernimmt die Kosten der Aufstellung des geänderten Bebauungsplanes, soweit diese nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dem Vertragspartner der Gemeinde auferlegt werden können.“*

Thomas Ciesielski  
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- (2) BG\_E\_Schweinsstück\_Am-Trieb