



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
03.03.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren für das Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	019/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	01.03.2022	nichtöffentlich	vorberatend	019/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: 11      dafür: 10      dagegen: 0      Enthaltung: 1				
Stadtrat	29.03.2022	öffentlich	beschließend	019/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung:				

### Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren für das Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 370/48 und 383/54 sowie das Grundstück Flurstücknummer 383/55 der Gemarkung Oberschlema.

Für die Beauftragung eines Bodengutachtens und schalltechnischer Untersuchungen sind im Haushaltsplan der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema für das Haushaltsjahr 2022 Aufwände in Höhe von 12.000,00 EUR unter folgender Haushaltsstelle bereitzustellen:

Produkt: 52.20.01.01 Sachkonto: 443103 (Sachverständigenkosten)

### Rechtliche Grundlagen:

- . §§ 1 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung
- . § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)
- . Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema  
in den jeweils derzeit gültigen Fassungen

### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss Nr. 062/2020-VWA beschloss der Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 03.12.2020, eine Teilfläche des Flurstückes 383/50 der Gemarkung Oberschlema (bebauet mit 55 Garagen) an einen privaten Investor zu veräußern.

Die Teilfläche zu ca. 2.950 m<sup>2</sup> des im Grundbuch des Amtsgerichtes Aue-Bad Schlema für Oberschlema, Blatt 659 eingetragenen Grundstücks Flurstücknummer 383/50 (neu 383/55) der Gemarkung Oberschlema wurde gemäß Urkundenrolle Nr. 2347/2020 des Notars Torsten Bochmann mit Amtssitz in Aue vom 23.12.2020 verkauft.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt, das Kaufgrundstück zu Wohnzwecken zu bebauen und dabei u.a. folgende Auflagen zu beachten:

- Aufhebung der Pachtverhältnisse für die Garagen und Abriss der Garagen bis zum 31.12.2023
- Bebauung mit mindestens 3 Einfamilienwohnhäusern bzw. maximal 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen

### **Bauplanungsrecht**

Während die an der Bergstraße errichteten Wohnhäuser einem Bebauungszusammenhang mit Ortsteilqualität darstellen, erscheint es fraglich, inwieweit das mit Garagen bebaute Vorhabengrundstück südwestlich der Wohnbebauung (rot umrandet) noch diesem Bebauungszusammenhang zuzurechnen ist, mithin, ob es „innerhalb“ dieses Zusammenhangs zu verorten ist.



Auszug ALK mit Luftbild

Maßgeblich für die Frage des Vorliegens eines Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Unter den Begriff der Bebauung im Sinne dieser Vorschrift (§ 34 Abs. 1 BauGB) fällt dabei nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die prägend wirken. Hierzu zählen grundsätzlich nur solche, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Baulichkeiten, die - wie Schuppen und Garagen – nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vermitteln keinen Bebauungszusammenhang (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02. August 2001 - 4 B 26/01 Rn.5). Ein Garagenhof ist nicht prägend, da es sich nicht um Nutzungen handelt, die zum dauernden

Aufenthalt von Menschen dienen. Er hat daher bei der Wertung außer Betracht zu bleiben (vgl. VG Gelsenkirchen 5 K 2711/09 Rn.28).

Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet erscheinen, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken, sind dabei unbebauten Grundstücken gleichzustellen (BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2015 – 4 C 5/14 –, BVerwG 152, 275-283, Rn. 13; BVerwG, Beschluss vom 02. August 2001 – 4 B 26/01 –, Rn. 7, juris), also grundsätzlich solche, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Grundsätzlich endet der Bebauungszusammenhang unabhängig von der Grundstücksgrenze mit der letzten prägenden Bebauung. In Anwendung dieser Grundsätze wäre dies die Wohnbebauung an der Bergstraße nordöstlich des Vorhabengrundstückes. Die sich ihr im Südwesten anschließenden Baulichkeiten auf dem Vorhabengrundstück (Garagen) gehören insofern zum Außenbereich.

Auch auf den im Nordwesten und Süden an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächen sind ausschließlich Garagen und Kleingärten vorhanden, es besteht insofern auch hier keine Bebauung, aufgrund derer der Vorhabenstandort einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden kann. Darüber hinaus sind die Flächen westlich des Vorhabengrundstückes jenseits der Ortsstraße ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen.

Gemessen an diesen Maßstäben sollte davon auszugehen sein, dass das Vorhabengrundstück nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnimmt und die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens insofern derzeit nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen ist.

---

Um Baurecht für die geplanten Nutzungen zu erlangen, soll ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden, um eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen an der Bergstraße zu ermöglichen. Mit der Überplanung des ca. 0,88 ha großen Bereiches sollen die Voraussetzungen zur Neuordnung der brachliegenden Flächen (Garagenhof) sowie der Nachverdichtung in einem bereits besiedelten Bereich mit innerörtlichem Charakter (Konversionsfläche) geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient daher der Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem bereits besiedelten Bereich.

- Dabei kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, solange die künftig zulässige Grundfläche bzw. die festgesetzte Größe der Grundfläche eine bestimmte Größenordnung nicht überschreitet.

Die Grundfläche des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bzw. § 19 Abs. 2 BauNVO, durch die die Zulässigkeit von baulichen Anlagen begründet wird, beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter, so dass das beschleunigte Verfahren Anwendung finden kann.

- Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.

Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ist somit nicht erforderlich.

## **Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden wie folgt erfüllt:**

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches vor.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

### Verkürztes Aufstellungsverfahren:

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB – Absehen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) BauGB.

### Keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### Kein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz:

Da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan mit weniger als 20.000 Quadratmeter festgesetzt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

### Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Plangebietes ist im gemeinsamen FNP des Städtebundes „Silberberg“ (Stand 1. Änderung) als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die genehmigte 1. Änderung des FNP ist seit dem 08.04.2011 wirksam.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird insofern entsprochen.

Verkehrstechnisch soll die innere Erschließung des Plangebietes über die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Bergstraße“ sowie über private Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt erfolgen.

### **Zielkonflikt**

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist sich nachvollziehbar mit dem Bedarf an Flächen für neue Wohnbaustandorte auf dem Gemeindegebiet Aue-Bad Schlema auseinanderzusetzen. Angesichts der umfangreichen Reserven an Bauflächen für Wohngebäude im Geltungsbereich der seit den 1990er Jahren rechtskräftigen Bebauungspläne Neudörfel I und Neudörfel II scheint der erforderliche Bedarfsnachweis kaum glaubhaft vermittelbar. Hierauf wurde durch die Landesdirektion Sachsen und dem Planungsverband Region Chemnitz in zurückliegenden Verfahren regelmäßig hingewiesen.

Dies betrifft Flächenreserven in den Baugebieten:

- BP Neudörfel I, ca. 5,5 ha (rechtskräftig seit 1995)
- BP Neudörfel II, ca. 5,0 ha (rechtskräftig seit 1996)

Gemäß der Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 13.08.2021 im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Wohngebiet und Sondergebiet Kultur „Halde 65“ in Bad Schlema wurde folgende Aussage getätigt:

*„Eine Flächeninanspruchnahme des Außenbereiches kann also nur dann erfolgen, wenn die Potentiale entweder ausgeschöpft oder durch Aufhebung der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne reduziert werden. Der im LEP 2013 definierte Ausnahmefall zur zulässigen Festsetzung neuer Baugebiete im Außenbereich kann nur unter diesen Voraussetzungen Anwendung finden. Die in § 1 (4) BauGB formulierte Anpassungspflicht kommunaler Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wird andernfalls nicht beachtet.“*

### **Arsen- und Schwermetallbelastungen**

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist im Plangebiet mit großflächig geogen- bergbaubedingten Arsen- und Schwermetallbelastungen im Oberboden (AS 80 – 320 mg/kg) zu rechnen.

Nach den in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Anhang 2 für den Wirkungspfad Boden – Mensch benannten Nutzungsarten ist für das Plangebiet die geplante Nutzung Wohngebiet (einschließlich Hausgärten) zu beachten.

Für diese Nutzungsart ist im Anhang 2, Punkt 1.4 der BBodSchV in Bezug auf den direkten Kontakt und die Aufnahme von belasteten Bodenmaterial durch den Menschen (Wirkungspfad Boden – Mensch) ein Prüfwert von 50 mg/kg für Wohngebiete für Arsen festgelegt.

Nach den in den digitalen Bodenbelastungskarten für den Standortbereich ausgewiesenen Arsengehalten kann eine Überschreitung des Prüfwertes im geogenen Untergrund (natürliche Bodenschichten) für die Nutzung Wohngebiete derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Überschreitung von Prüfwerten prinzipiell bodenschutzrechtlich einen weiteren Erkundungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung erfordert und insofern im Rahmen des Planverfahrens ein Ingenieurbüro für die Untersuchung des Plangebietes auf Arsenbelastungen zu beauftragen ist. Hierzu sind entsprechende Aufwände im städtischen Haushalt einzustellen.

### **Immissionsschutz**

Inwieweit darüber hinaus schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm von der an das Plangebiet im Südwesten angrenzenden Hauptstraße durchzuführen sind, können derzeit keine Aussagen getroffen werden.

---

### **abgestimmt mit:**

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Auszug ALK mit Geltungsbereich Bebauungsplan Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema

---

### **Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

Mittel in Höhe von 12.000 € stehen in der Buchungsstelle 52.20.01.01/443103 im Entwurf des Haushalts 2022 zur Verfügung.

gez. Kohl  
Oberbürgermeister

Version:30.07.21  
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)