



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
07.09.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss über die Vorbereitung eines Satzungsverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Neudörfel II"**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue	20.09.2022	nichtöffentlich	beteiligtend	070/2022/60
Abstimmungsergebnis:      stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2022	nichtöffentlich	vorberatend	070/2022/60
Abstimmungsergebnis:      stimmberechtigt: 10      dafür: 9      dagegen: 1      Enthaltung: 0				
Stadtrat	27.09.2022	öffentlich	beschließend	070/2022/60
Abstimmungsergebnis:      stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung:				
Abstimmungsergebnis:      stimmberechtigt:      dafür:      dagegen:      Enthaltung:				

### Beschluss:

**Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt:**

- 1. Der Verlegung des Umspannwerkes (UW) Aue Süd auf die Grundstücke Flurstücknummer 91/10 und 92/36 der Gemarkung Auerhammer zuzustimmen.**
- 2. Die Verwaltung zu beauftragen in Zusammenarbeit mit der envia Mitteldeutsche Energie AG das Satzungsverfahren zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“ vorzubereiten.**
- 3. Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Städtebundes „Silberberg“ soll die Darstellung der Flächen der Grundstücke Flurstücknummer 91/10 und 92/36 im Bereich des geplanten Umspannwerkes in eine Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizitätsversorgung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden.**

### Rechtliche Grundlagen:

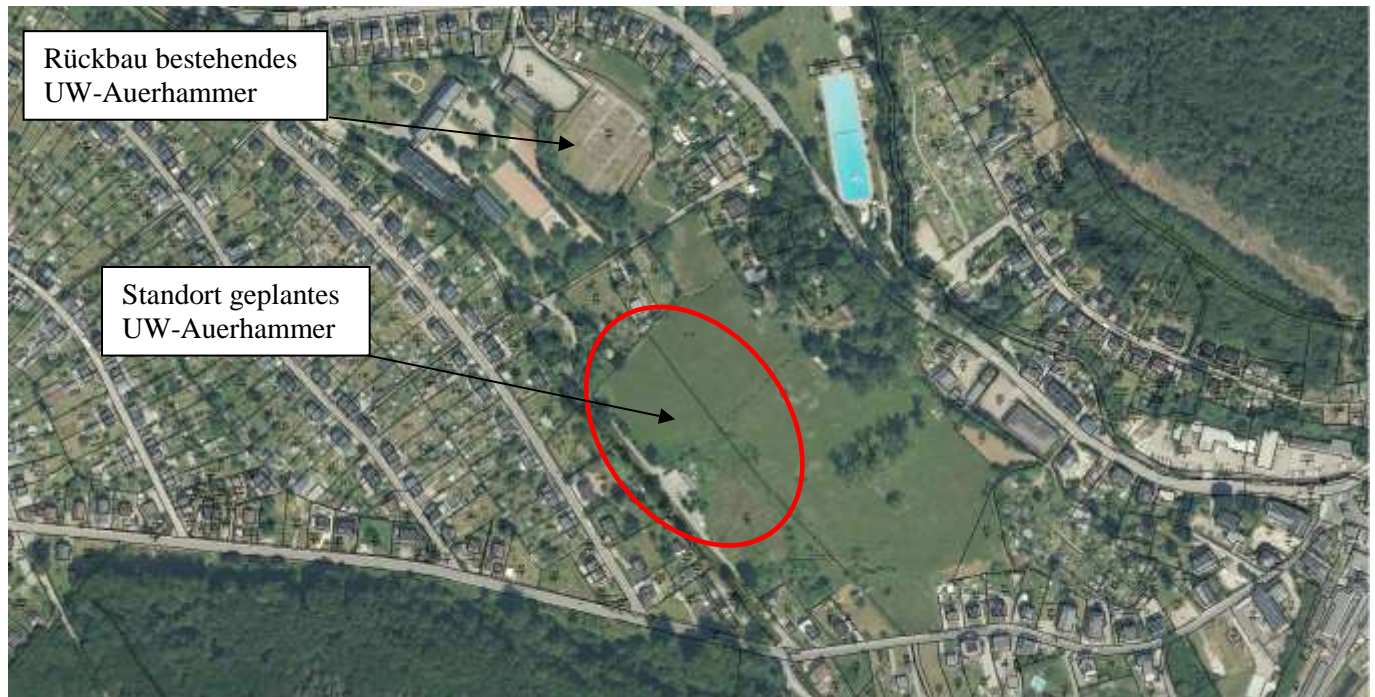
- . §§ 1 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)
- . Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in den jeweils derzeit gültigen Fassungen

## **Sachverhalt:**

Die envia Mitteldeutsche Energie AG und die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH prüfen im Zuge des Netzausbaus und der Sicherung der Netzstabilität eine Verlegung des bestehenden Umspannwerkes (UW) Auerhammer. Das neue UW soll auf Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 91/10 und 92/36 der Gemarkung Auerhammer errichtet werden.

Das bestehende UW auf den Grundstücken Flurstücknummer 92/27, 92/28 und 92/31 der Gemarkung Auerhammer soll im Zuge des Vorhabens zurückgebaut werden.

Die bestehende 110 kV-Freileitung wird als Zuleitung, von Norden kommend, voraussichtlich bis zum neuen UW erhalten bleiben. Die verkehrliche Erschließung des neuen Standortes soll über eine neu private Verkehrsfläche erfolgen, welche im Südosten auf die öffentliche gewidmete Ortsstraße „Ricarda-Huch-Straße“ anbindet.



Auszug ALK mit Luftbild

Bisherige Überlegungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sahen einen Ausbau des bestehenden UW und die Installation von Großtransformatoren auf der Betriebsfläche vor. Mögliche Auswirkungen, wie sie typischerweise von einem Umspannwerk mit Transformatoren ausgehen können, sind beispielsweise Immissionen (Lärm, magnetische Felder) welche die benachbarte Wohnbebauung sowie die Grundschule belasten können.

Nach Beratung der Bauvoranfrage "Ersatzneubau/Erweiterung UW Aue-Vorsatz" (Zschorlauer Straße 51a und 51b) auf den Grundstücken Flurstücknummer 92/26, 92/27, 92/28, 92/30 und 92/31 der Gemarkung Auerhammer durch den Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 02.11.2021 stimmte dieser dem Vorhaben unter der Bedingung die vorhandene Immissionssituation nicht zu Lasten der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) zu verändern zu. Gleichmaßen erging die Aufforderung an den Vorhabenträger, eine Verlegung des UW auf das Grundstück Flurstücknummer 92/36 der Gemarkung Auerhammer zu prüfen. (Beschluss-Nr.: 205/2021-SEA)

## **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben (neues UW) liegt im Geltungsbereich des am 01.02.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines UW auf den vorgenannten Grundstücksflächen zu schaffen ist Bauleitplanung anzupassen. Dies betrifft sowohl den rechtskräftigen Bebauungsplan als auch den gemeinsamen Flächennutzungsplan des Städtebundes „Silberberg“. Die betreffenden Flächen stehen dann nicht mehr für die Erschließung eines Wohngebietes zur Verfügung.



## Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

### 1. Aufhebung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“

Hierfür ist ein gesondertes Verfahren nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

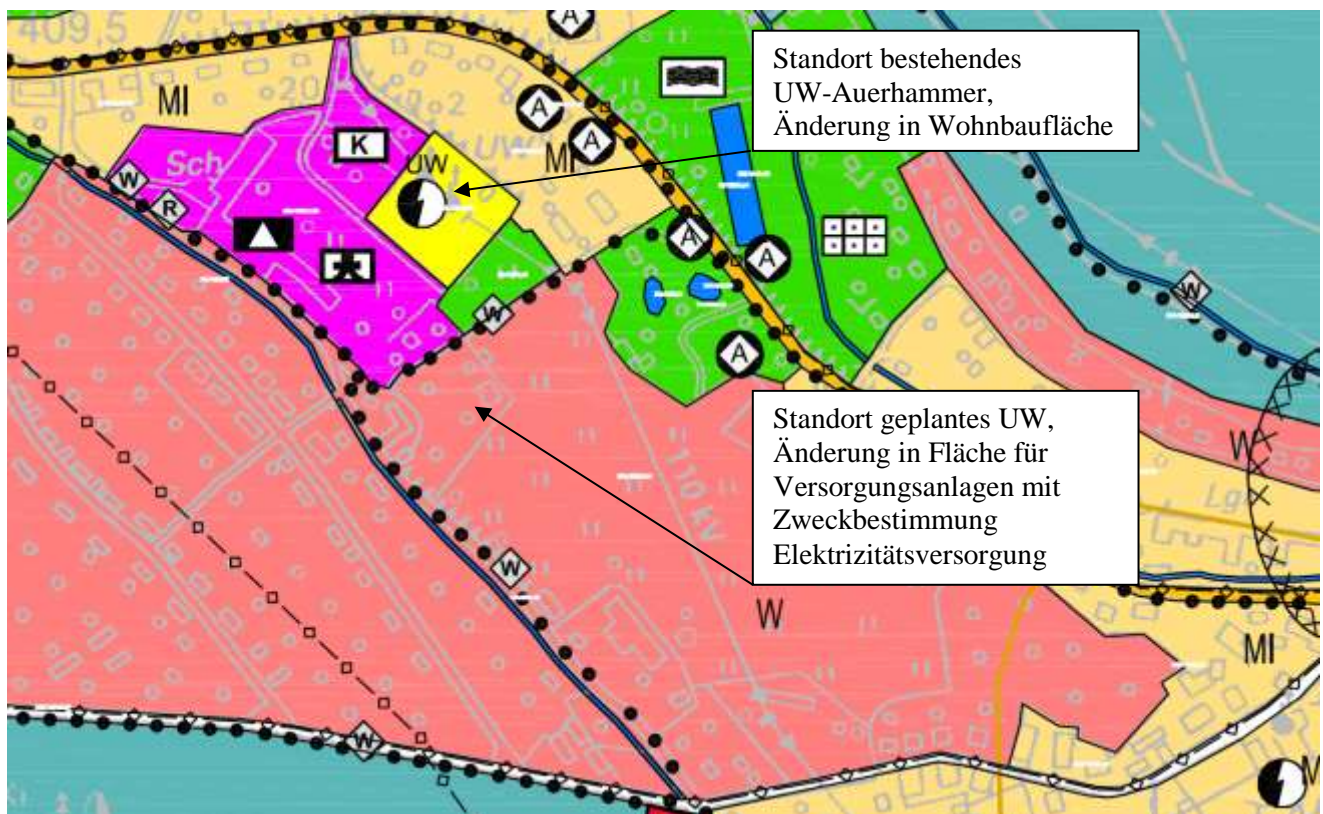
Die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 7,5 ha umfasst u.a. die zu großen Teilen unbebauten Grundstücke Flurstücknummer 91/10 und 92/36 der Gemarkung Auerhammer mit einer Gesamtfläche von ca. 6,18 ha. Die Fläche des Plangebiets steigt von Nord nach Süd an (Hanglage) und ist im Norden durch die Zschorlauer Straße (K 9170), im Süden und Westen durch den Gutsweg und im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung an der Ricarda-Huch-Straße und eine Gartenanlage begrenzt. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 78 Wohneinheiten. Eine Erschließung (Verkehrsfläche, Ver- und Entsorgung) ist nicht vorhanden.

Eigentümer der beiden Grundstücke ist die Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema.

### 2. Die Darstellung der Baufläche für das neue UW ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ anzupassen. → Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Die Darstellung der Fläche des bestehenden UW auf dem Grundstück Flurstücknummer 92/31 der Gemarkung Auerhammer als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ggf. zu Ändern in eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.



Auszug FNP, Stand 1. Änderung, seit dem 08.04.2011 wirksam

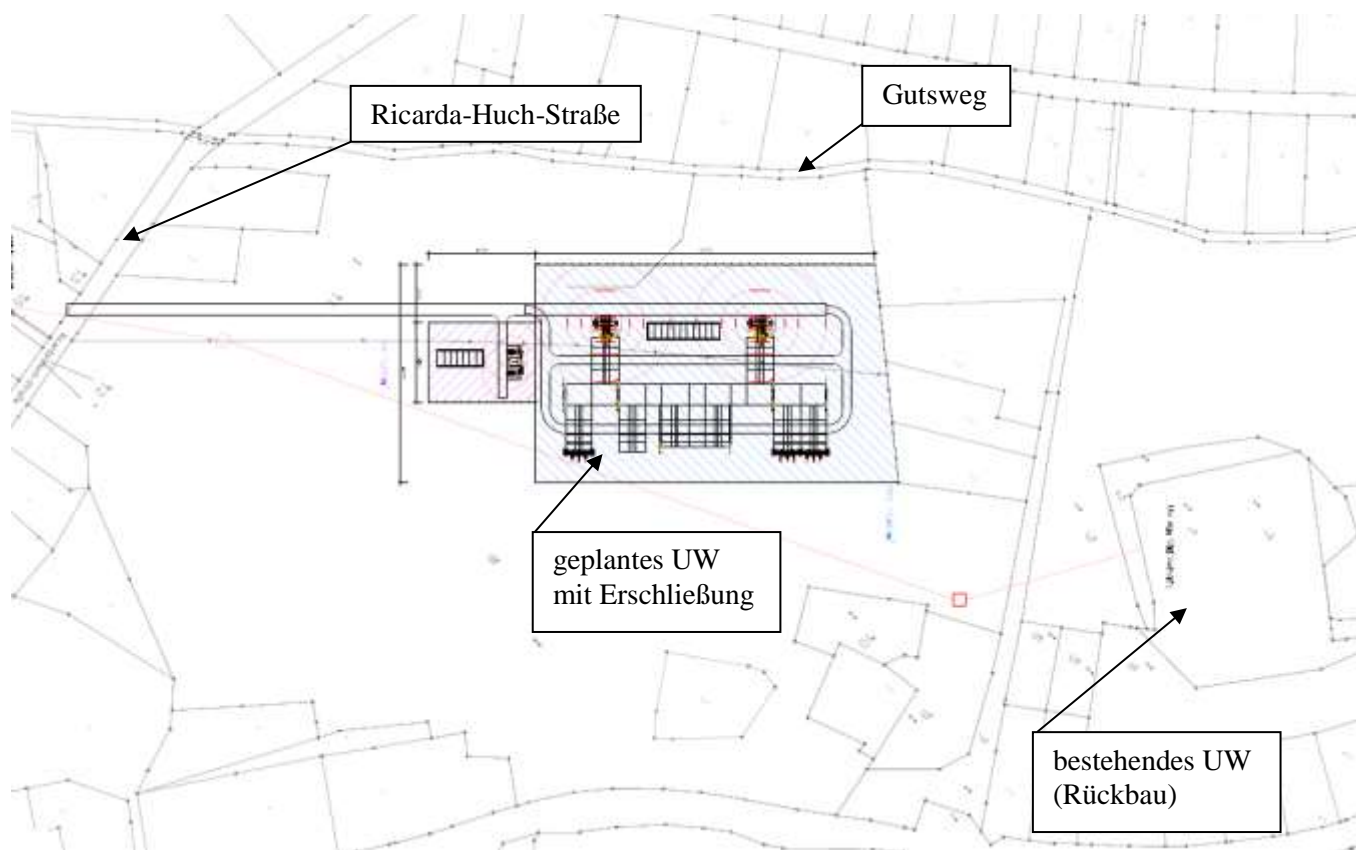
### 3. Genehmigung des neuen UW nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“ ist die Zulässigkeit des geplanten UW auf den Grundstücken Flurstücknummer 91/10 und 92/36 der Gemarkung Auerhammer bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Vorhaben die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dienen im Außenbereich privilegiert zulässig. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben steht unter dem Vorbehalt entgegenstehender öffentlicher Belange und ihrer ausreichenden Erschließung. Außerdem ist die privilegierte Zulässigkeit unter dem Vorbehalt gestellt, dass nicht an einer anderen Stelle eine Ausweisung durch Darstellung im FNP erfolgt ist (§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Derzeit dürften die Darstellungen im FNP (siehe Punkt 2.) dem Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren als öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entgegenstehen; die Änderung des FNP ist insofern Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit. Eine präzise Terminierung der Verfahrensschritte gemäß BauGB im laufenden Verfahren zur 2. Änderung des gemeinsamen FNP scheint kaum möglich, da die Bearbeitungsdauer in den Mitgliedskommunen des Städtebundes „Silberberg“ vorab nicht abzuschätzen ist. Für eine Genehmigung des Vorhabens sollte zumindest eine Änderung der betreffenden Flächen im Entwurf zur 2. Änderung des FNP erfolgt und die Behörden- und Trägerbeteiligung eingeleitet sein.

Inwiefern sich im bauaufsichtlichen Verfahren nach § 36 Abs. 1 BauGB, insbesondere im Rahmen der Prüfung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis, der Zulässigkeit des Vorhabens entgegenstehende Sachverhalte (z.B. Naturschutz, Artenschutz, Immissionen) ergeben, bleibt derzeit offen.

Mit Schreiben vom 27.06.2022 bittet die envia Mitteldeutsche Energie AG die Stadt um Prüfung, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Neudörfel II“ aufzuheben. Für das geplante UW wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB angestrebt. Insofern wird ferner darum gebeten, die vorstehend erwähnte Änderung im FNP zu prüfen.



Entwurf neues Umspannwerk (UW) Aue Süd

---

**abgestimmt mit:**

**Anlagen:**

**Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

---

gez. Kohl  
Oberbürgermeister

