



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
30.11.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema nach § 13a BauGB in der Fassung vom November 2022**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema	06.12.2022	nichtöffentlich	beteiligtend	096/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:            dafür:            dagegen:            Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2022	nichtöffentlich	vorberatend	096/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: 11            dafür: 11            dagegen: 0            Enthaltung: 0				
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	beschließend	096/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:            dafür:            dagegen:            Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:            dafür:            dagegen:            Enthaltung:				

### Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema billigt den Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren für das Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema in der Fassung vom November 2022 mit Begründung und bestimmt ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 370/48 und 383/54 sowie das Grundstück Flurstücknummer 383/55 der Gemarkung Oberschlema.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

### Rechtliche Grundlagen:

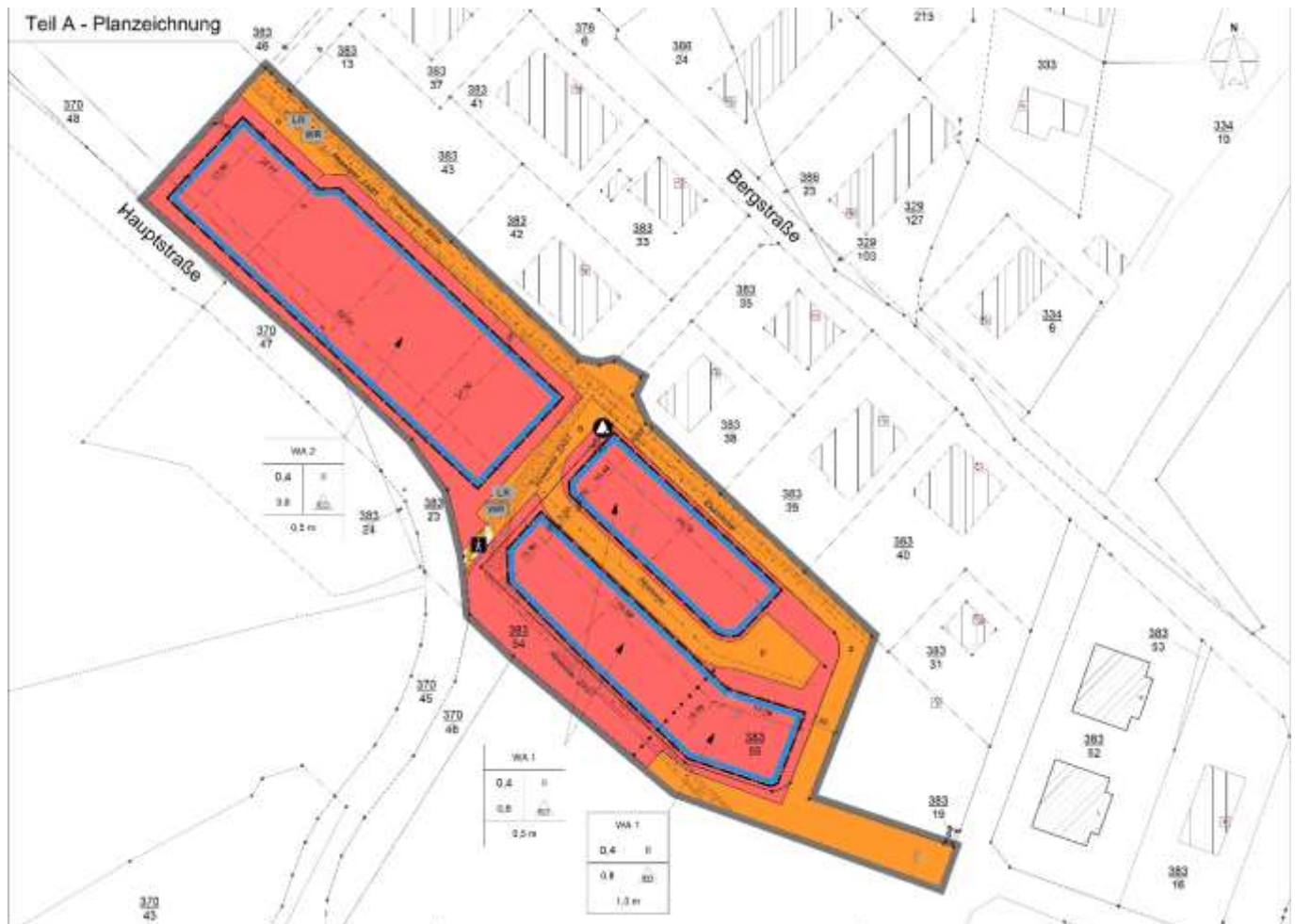
- . §§ 1 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung
- . § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)
- . Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in den jeweils derzeit gültigen Fassungen

## Sachverhalt:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren wurde vom Stadtrat der Großen Aue-Bad Schlema am 29.03.2022 mit Beschluss Nr. 239/2022-StR beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und die Neuordnung der brachliegenden Flächen (Garagenhof) geschaffen werden.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 0,88 ha umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 370/48 und 383/54 sowie das Grundstück Flurstücknummer 383/55 der Gemarkung Oberschlema und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wurde durch Veröffentlichung im Wochenendspiegel Erzgebirge, Ihr Wochenspiegel für Aue-Schwarzenberg vom 14.04.2022 bekannt gemacht. In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Aue-Bad Schlema während der üblichen Sprechzeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 31.05.2022 zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern kann.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB liegt eine Stellungnahme von Einwohnern der Bergstraße und des Kleingartenvereines Bergstraße Schlema e.V. vom 28.05.2022 mit deren Posteingang 30.05.2022 vor. Es werden folgende Bedenken/Einwände gegen die Planung vorgetragen:

„Die eventuelle Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen

*Begründung: Die Bebauungsform entspricht nicht einer maßvollen Ergänzung bzw. Nachverdichtung des schon besiedelten Teils der Bergstraße.*

*Der Charakter der Bungalow- Siedlung wird vehement unterbrochen.*

*Die geplanten Großbauten passen nicht in den Siedlungscharakter und würden wie ein Fremdkörper wirken.*

*Der Wert der benachbarten bzw. betroffenen Grundstücke sinkt, da schon vorhandene Sichtachsen durch die Höhe der Neubauten unterbrochen werden und erheblich mehr Lärm und Autoabgase zu erwarten sind.*

*Die benachbarte Kleingartenanlage müsste diesen Lärm und Abgase fürchten, da Mehrfamilienhäuser auch mehr Fahrzeuge in sich bergen.*

*Zudem wollen sie nicht vom Regen in die Traufe kommen, denn viele Pächter haben sich für ihren Garten in der Bergstraße entschieden, weil der Garagenkomplex fast nicht mehr genutzt wurde und dadurch eine gewisse Ruhe vorausgesetzt werden konnte.*

*Es sei explizit darauf hingewiesen, dass niemand von den unterzeichneten Parteien bzw. Familien, etwas gegen eine prinzipielle Bebauung mit Einfamilienhäusern hat, trotzdem Wissen, dass in Bad Schlema eine nachvollziehbarer Bedarfsnachweis gegenüber dem Planungsverband Chemnitz und der Landesdirektion Dresden geführt werden müsse.“*

### **Zu den vorgebrachten Bedenken/Einwänden**

#### Bedarfsnachweis/Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung:

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Im gemeinsamen FNP des Städtebundes „Silberberg“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die genehmigte 1. Änderung des FNP ist seit dem 08.04.2011 wirksam. Der Bebauungsplan entwickelt sich demzufolge aus dem wirksamen vorbereiteten Bauleitplan.

Die Darstellung des Plangebietes im FNP als Wohnbaufläche war zum Zeitpunkt der Errichtung der Einfamilienhausbebauung an der Bergstraße bereits vorhanden.

Eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf an Wohnbauflächen ist Bestandteil der Begründung zum Planentwurf (siehe Anlage 2).

#### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:

Die Begrenzung auf 2 zulässige Vollgeschosse dient neben städtebaulichen Gründen einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses zur Wahrung des jeweiligen Eigentumsrechtes. Insofern wurden die Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO zur Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten nicht ausgeschöpft. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und einer festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 ist rechnerisch eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse gegeben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig. Entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Bergstraße wurde im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude können nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

#### Sichtachsen:

Das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ebenso wie in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme gibt Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung

ist erst zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung („abriegelnden“ oder „erdrückenden“ Wirkung) ausgeht. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschrift des § 6 SächsBO indiziert regelmäßig, dass eine „erdrückende“ Wirkung nicht eintritt. An diese Vorschrift sind künftige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes gebunden. Gleichwohl dürfen die nachbarlichen Belange nicht allein bauordnungsrechtlich, sondern auch bauplanungsrechtlich geregelt werden, da sie auch städtebauliche Bedeutung besitzen und die bauordnungsrechtlichen (Abstands) Vorschriften die Regelung des Städtebaurechtes nicht verdrängen können. (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.1999 – 4 B 128.98 – NVwZ 1999, 879) Insofern gehört es zu den Aufgaben des bauplanungsrechts, die einzelnen Grundstücke auch im Verhältnis untereinander einer verträglichen Nutzungen zuzuführen.

Die vorliegende Planung wird gemäß dem Vortrag der Anwohnerschaft der Bergstraße insbesondere hinsichtlich der möglichen 2 Vollgeschosse problematisch gesehen, da sich derartige Gebäude in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in die bestehende Bebauung an der Bergstraße einfügen würden. Bei einer Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss wäre eine Bebauung gemäß Abbildung 1 zulässig.

**Mögliche Bebauung mit 1 Vollgeschoss**

Grundfläche Gebäude 12 m x 12 m  
 Deckenoberfläche EG über Gelände im Mittel = 1,20 m

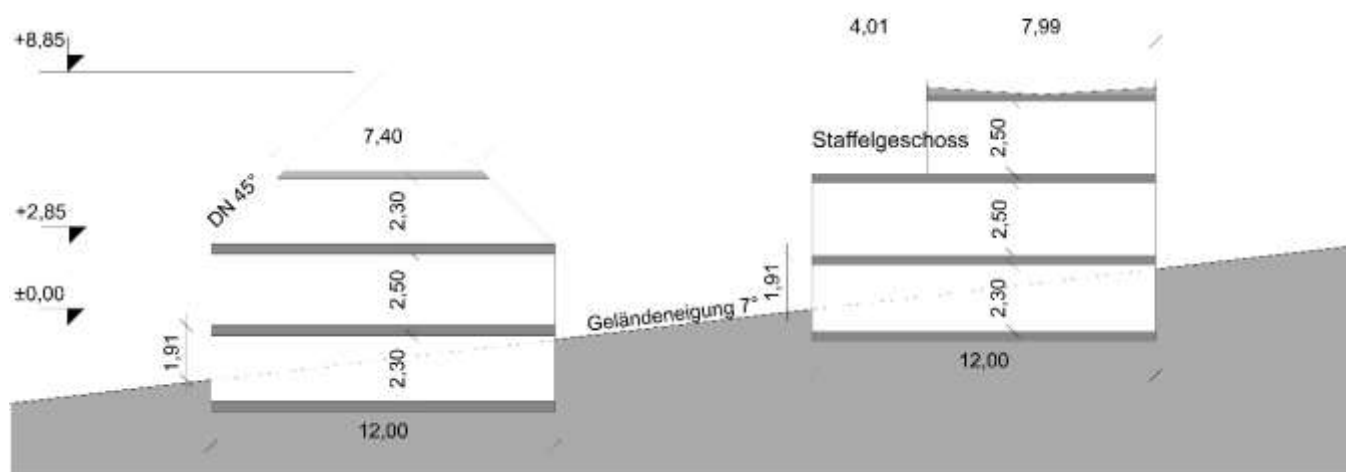


Abbildung 1 – Mögliche Bebauung mit 1 Vollgeschoss (Beispiel)

Der Eigentümer des Grundstückes Flurstücknummer 383/55 der Gemarkung Oberschlema (Garagenhof) beabsichtigt dem hingegen die Errichtung von Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen (siehe Abbildung 2). Bei einer Begrenzung auf maximal 1 Vollgeschoss wäre diese Bebauung nicht möglich.

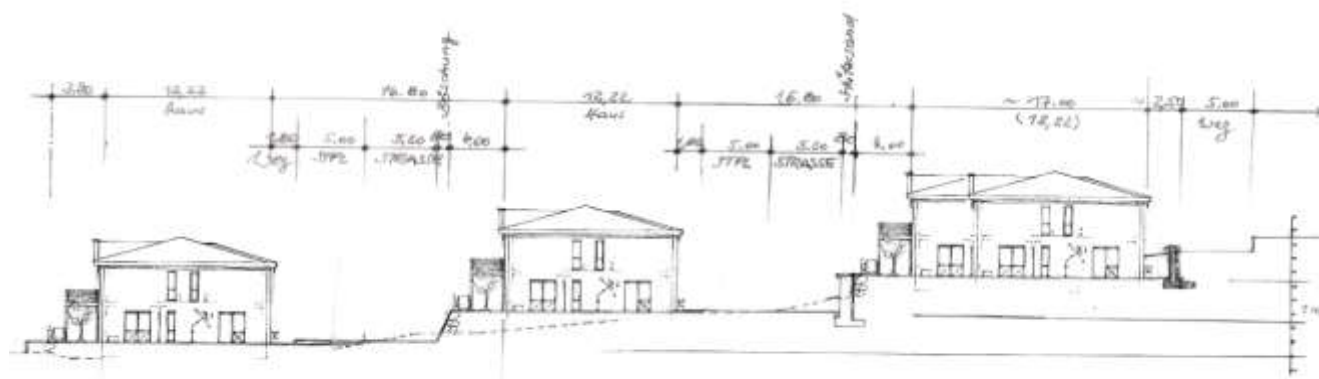


Abbildung 2 – geplante Bebauung (Ausschnitt)

Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Einfamilienhausbebauung ist überwiegend durch Gebäude mit 1 Vollgeschoss (Bungalow) geprägt. Vereinzelt sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen, jenseits der Bergstraße sind Gebäude mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen vorhanden. (siehe Anlage 3) Ungeachtet dessen, dass sich im näheren Umgriff des Plangebietes Referenzgebäude mit mindestens 2 Vollgeschossen befinden (Bergstraße Nr. 19 und Nr. 25) solle davon auszugehen sein, dass die geplante

Doppelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen keine rücksichtslose Wirkung in derart entfaltet, dass eine nachbarschützende Wirkung zu indizieren ist. Auch scheint eine Abweichung der äußeren Gestalt der geplanten Bebauung nach der Höhenentwicklung und dem Verhältnis zur umgebenden Freifläche nicht derart gravierend, dass dies in rücksichtsloser Weise erfolgt. Die nordöstliche Baugrenze des Baufeldes WA 1 hält einen Abstand von ca. 6 m zu den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Bergstraße, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden und den festzusetzenden Baufeldern ein privater Weg der Stadt verläuft, der vornehmlich der Erschließung der Kleingartenanlage dient. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m) liegen bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche allerdings teilweise außerhalb des Baugrundstückes auf dem Grundstück Flurstücknummer 383/54 im Eigentum der Stadt. Angesichts der Begrenzung auf 2 zulässige Vollgeschosse und dem Ausschluss von Staffelgeschossen sowie der Begrenzung der Dachneigung bei 2 Vollgeschossen auf 25° bzw. 15° und der maximalen Gebäudehöhe dürfte von einer „abriegelnden“ oder „erdrückenden“ Wirkung kaum auszugehen sein.

Die geplante Bebauung mit möglichen Gebäudehöhen bis zu 9,0 m (Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss bis oberstes Bauteil Gebäude, Bezugspunkt höchster Punkt der Verkehrsfläche vor einer Gebäudeecke) mag Sichtachsen von den Wohngebäuden an der Bergstraße nach Südwesten/Westen beeinträchtigen. Durch die im Planentwurf festgesetzte offene Bebauung bleiben jedoch weiterhin Sichtachsen bestehen, so dass Blickbeziehungen unbestritten eingeschränkt, aber durch die geplanten Baukörper wohl nicht völlig abgeschnitten werden.

### Mögliche Bebauung gem. Planentwurf Stand November 2022

(unter Berücksichtigung folgender Festsetzungen):

Festsetzungen: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO wird auf **2 Vollgeschosse** begrenzt.

Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (**Staffelgeschoss**) über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss. OK FFB Erdgeschoss darf in Abhängigkeit der Geländehöhen und der Höhe der geplanten Erschließungsstraße maximal 0,5 m bzw. 1,0 m über der Erschließungsstraße liegen, gemessen vom höchsten Punkt der Verkehrsfläche, der vor einer Gebäudeecke liegt.

Zulässige Dachformen für die Hauptdächer sind Flachdach, Satteldach, Krüppelwalm- und Walmdach mit Dachneigungen bis zu 45°, Pultdächer sind mit Dachneigungen bis zu 15° zulässig.

Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist die zulässige Dachneigung von Satteldächern, Krüppelwalm- und Walmdächern auf 25° begrenzt.

### **Mögliche Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Ausschluss eines Staffelgeschosses**

Grundfläche Gebäude 12 m x 12 m  
Deckenoberfläche EG über Gelände im Mittel = 1,20 m

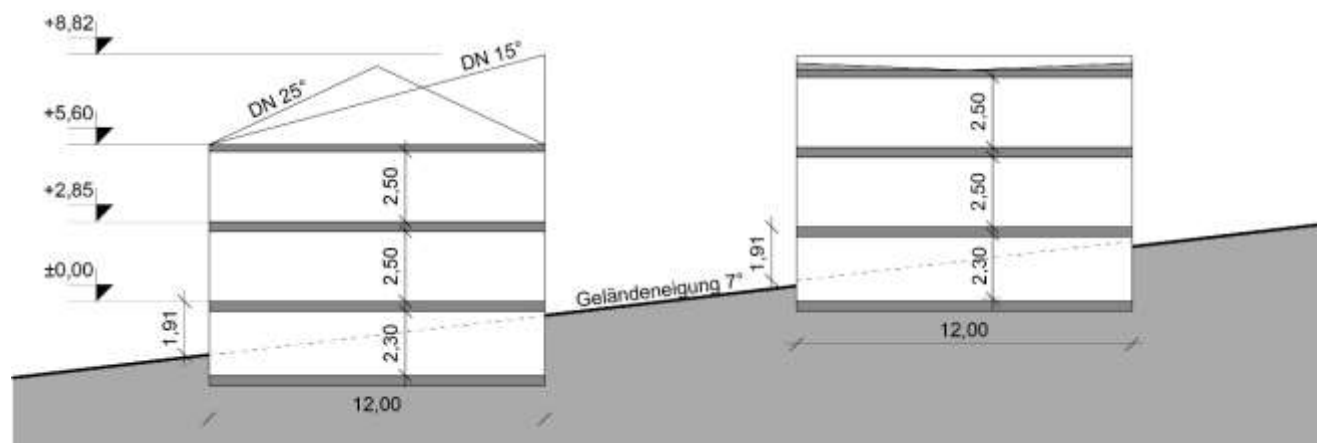


Abbildung 3 – mögliche Bebauung bei 2 zulässigen vollgeschossen (Beispiel)

### Immissionsbelastung:

Es wird davon ausgegangen, dass in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z.B. TA Lärm, Luft, BImSchG) bei Bedarf geprüft und entsprechende Regelungen angeordnet werden, so dass keine bedeutsamen lufthygienischen Belastungen auftreten.

Eine wesentliche Erhöhung des durchschnittlichen Verkehrs der anliegenden Straßen infolge einer möglichen Bebauung sollte auf Grund des geringen Umfangs auszuschießen sein. Eine Beteiligung des Sachgebietes Immissionsschutz erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

### Kleingartenanlage:

Es liegt eine gesonderte Stellungnahme des Kleingartenvereins Schlema e.V. vom 30.05.2022 mit folgendem Inhalt vor:

*„Gem. veröffentlichten Geltungsbereich der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema ist der KGV Bergstraße Schlema e.V. in Bezug auf das Flurstück 383/54 der Gemarkung Oberschlema hinsichtlich der erforderlichen Zuwegung zu den Parzellen betroffen. Die hauptsächliche Erschließung der KGV-Anlage erfolgt über 2 Toranlagen entlang der vorhandenen Verkehrsfläche (Zufahrt Garagenanlage von der Stichstraße Bergstraße) als zentrale Zuwegung über Verbindungsweg zu den Parzellen. Da eine Neuordnung der Erschließung der KGV-Anlage für uns als Verein aus finanzieller und der vorhandenen Flächenstruktur der Pachtzellen nicht möglich ist, ist in der Aufstellung des Bebauungsplanes ... eine entsprechende Verkehrsfläche (ggf. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) auszuweisen, um weiterhin die uneingeschränkte Zuwegung zur KGV-Anlage zu gewährleisten. Weiterhin gehen wir davon aus, dass es im Bezug zur Aufstellung des Bebauungsplanes ... zu keinen Einschränkungen bzw. Änderungen in der gesamten Nutzfläche der KGV-Anlage kommt.“*

Die wegemäßige Zuwegung zur Kleingartenanlage wurde im Planentwurf berücksichtigt.

Einwände/Bedenken, wie sie in o.g. Stellungnahme der Anwohner Bergstraße vom 28.05.2022 in Bezug auf Lärm und Abgase vorgebracht werden, sind der Stellungnahme des Kleingartenvereines nicht zu entnehmen.

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Begründung liegt der Vorlage in der Fassung vom November 2022 als Anlage bei.

### Ergänzung/Änderung zu den Vorberatungen im Ortschaftsrat und Stadtentwicklungsausschuss

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 4. „Begründung des Bedarfs“ wie folgt geändert/ergänzt:

*„BP „Neudörfel II“*

*Das Bebauungsplangebiet ist auf Grund der fehlenden Erschließung baulich nicht nutzbar.*

*Unter Berücksichtigung der hohen Investitionsaufwendungen für die Erschließung u.a. infolge des Geländereiefs und der infrastrukturellen Rahmenbedingungen scheint eine Erschließung, insbesondere zum gegenwärtigen Zeitpunkt, wirtschaftlich kaum darstellbar. Die Stadt ist um eine Prüfung bestrebt, das Baugebiet einer a-Alternativen Nutzung zuzuführen.*

*Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH prüft 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. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen UW auf den vorgenannten Grundstücksflächen zu schaffen, ist die Bauleitplanung anzupassen. Dies betrifft sowohl den rechtskräftigen Bebauungsplan (Aufhebung des Bebauungsplanes) als auch den gemeinsamen Flächennutzungsplan des Städtebundes „Silberberg“ (Änderung der Darstellung von Flächen). Die*

*betreffenden Flächen stehen dann nicht mehr für die Erschließung eines Wohngebietes bzw. als Bauflächenreserven zur Verfügung.*

*Sowohl gegen einen Ausbau des UW am bestehenden Standort (Zschorlauer Straße 51a/51b) als auch gegen einen Ersatzneubau auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“ haben sich zwei Initiativen von Anwohnern des Stadtteiles „Neudörfel“ formiert.*

*Die Einleitung der vorgenannten Verfahren erfordert gesonderte Beschlüsse durch den kommunalrechtlich zuständigen Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema.“*

### **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)

---

### **abgestimmt mit:**

#### **Anlagen:**

Auf digitalem Datenträger: (Anlage 1 zusätzlich in Papierform)

Anlage 1 - Entwurf Bebauungsplan nach § 13a BauGB Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema mit Planzeichnung und Festsetzungen in der Fassung vom November 2019

Anlage 2 - Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema in der Fassung vom November 2019 (einschl. Anlagen 1 bis 3)

in Papierform:

Anlage 3 - Fotos, Umgebungsbebauung

Anlage 4 - Lageplan, Ingenieurbüro St. Dietrich GmbH, Stand 20.10.2022

---

### **Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

---

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.)