

**Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema**

Goethestraße 5  
08280 Aue



Landkreis: Erzgebirgskreis

Land: Sachsen

**ENTWURF**

**BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema  
nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Planverfasser: Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema  
Bauamt / Stadtplanung  
Goethestraße 5  
08280 Aue

Tel.: 03771 / 281-171  
Fax: 03771 / 281-234  
E-Mail: [bau@aue.de](mailto:bau@aue.de)

## Inhalt

1. Verzeichnisse und Anlagen .....	2
2. Rechtsgrundlagen .....	4
3. Anlass und Ziel der Planung .....	5
4. Begründung des Bedarfs .....	6
5. Planverfahren .....	12
6. Plangebiet .....	15
7. Eigentumsverhältnisse .....	17
8. Übergeordnete Planerische Vorgaben.....	17
9. Kartengrundlage.....	21
10. Beschaffenheit des Planbereiches.....	21
11. Technische Grundlagen.....	23
12. Planinhalt und Festsetzungen .....	30

## 1. Verzeichnisse und Anlagen

### **Abbildungsverzeichnis:**

		Seite
Abbildung 01	Garagen, Foto vom 14.01.2022	5
Abbildung 02	Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete [3]	13
Abbildung 03	Ausschnitt FNP, Stand 1. Änderung	15
Abbildung 04	Plangebiet, Teil A - Planzeichnung	16
Abbildung 05	Auszug ALK mit Luftbild	16
Abbildung 06	Regionalplan Südwestsachsen, Auszug Karte 1 Raumnutzung	18
Abbildung 07	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung	19
Abbildung 08	Auszug digitale Bodenkarte [1]	22
Abbildung 09	Auszug digitale Hohlraumkarte [2]	23
Abbildung 10	Lageplan Trinkwasser ZWW [4]	25
Abbildung 11	Lageplan Hydranten ZWW [4]	26
Abbildung 12	Lageplan Abwasser ZAST [5]	28
Abbildung 13	Lageplan Elektroenergie Stadtwerke Schneeberg GmbH [6]	29
Abbildung 14	Lageplan Gas Stadtwerke Schneeberg GmbH [6]	30
Abbildung 15	mögliche Bebauung bei 2 zulässigen vollgeschossen	32

**Tabellenverzeichnis:**

		Seite
Tabelle 01	Bevölkerungsentwicklung Aue-Bad Schlema	7
Tabelle 02	Berechnung Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern	9
Tabelle 03	Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Ausweisung von Bauflächen für Wohnen	9

**Quellenverzeichnis:**

- [1] Quelle: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Digitale Bodenkarte, 14.02.2022  
<https://www.umwelt.sachsen.de/>
- [2] Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)  
Digitale Bodenkarte, 14.02.2022  
<https://geoportal.sachsen.de/>
- [3] Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)  
Digitale Karte, Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, FFH-Fledermausquartiere, 14.02.2022  
<https://geoportal.sachsen.de/>
- [4] Quelle: Stellungnahme des ZWW vom 22.02.2022  
Lageplan Trink- und Löschwasser
- [5] Quelle: Stellungnahme des ZAST vom 14.02.2022  
Lageplan Abwasser
- [6] Quelle: Stellungnahme Stadtwerke Schneeberg GmbH vom 02.03.2022  
Lageplan Elektroenergie und Gas vom 15.02.2022
- [7] Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
<https://immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/Prognose2030.html>

**Anlagen:**

- 1 Lageplan, Ingenieurbüro St. Dietrich GmbH, Unterlage 5/1, Neubau von 5 Stück Doppelhäusern in der Bergstraße, Stand 20.10.2022
- 2 Lageplan Medien, Ingenieurbüro St. Dietrich GmbH, Unterlage 5/2, Neubau von 5 Stück Doppelhäusern in der Bergstraße, Stand 20.10.2022
- 3 Regelquerschnitt Erschließungsstraße, Ingenieurbüro St. Dietrich GmbH, Unterlage 14/1, Neubau von 5 Stück Doppelhäusern in der Bergstraße, Stand 20.10.2022

## 2. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist

**Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

**Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

**Regionalplan Südwestsachsen** i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Die im Regionalplan Südwestsachsen 2000 zur Steuerung der Windenergienutzung für das Gebiet der ehemaligen Planungsregion Südwestsachsen enthaltenen Bestimmungen gelten weiter, bis diese in einem förmlichen Verfahren aufgehoben oder in einem neuen Plan ersetzt werden.

**Regionalplan Südwestsachsen 2000** und erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen einschließlich aller Karten

**Regionalplanentwurf Region Chemnitz** der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossen wurde.

### **3. Anlass und Ziel der Planung**

Die Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema beabsichtigt den Bebauungsplan für das Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema bestehend aus den Teilen

A – Planzeichnung

B – Festsetzungen

nach Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange und Abwägung ihrer Aussagen als Satzung zu beschließen, die Begründung (Teil C) wird gebilligt.

#### **Anlass und Ziel der Planung:**

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 der Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem bereits besiedelten Bereich. 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.

Die Fläche des Plangebietes grenzt im Nordosten an die Einfamilienhausbebauung an der Bergstraße und im Südwesten an die Ortsstraße „Hauptstraße“. Städtebauliche Zielstellung ist der Rückbau von zum Teil auffälligen Garagen, insbesondere im südöstlichen Bereich des Plangebietes, und die Wiederbebauung der Flächen mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Zudem ist die bauliche Nutzung von zum Teil kleingärtnerische genutzten Flächen im nordöstlichen Geltungsbereich geplant.



Abbildung 01 – Garagen, Foto vom 14.01.2022

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

Potentiale und Entwicklungsperspektiven ergeben sich für den Standort u.a. aus:

- einer überwiegend störungsfreien Nutzungszuordnung und der landschaftsnahen Lage (Waldgebiet, Floßgraben, Nähe zu landschaftlich reizvollen Objekten),
- der Nähe zum Kurpark mit seinen medizinischen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen,
- der guten Anbindung an den ÖPNV und
- einer günstigen Versorgungslage im Umfeld (Einzelhandel, täglicher Bedarf).

Um den bestehenden Bedarf an individuellen Wohnstandorten sowie der vorhandenen Nachfrage nach der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum mit zeitgemäßen Zuschnitten gerecht zu werden, soll die Fläche des Plangebietes zu einem Wohnstandort entwickelt werden, welcher sich im Nordosten an die zusammenhängende Wohnbebauung an der Bergstraße anschließt.

Im Rahmen des Vorhabens sollen bis zu 7 Parzellen gebildet werden, auf denen Ein-, bzw. Zweifamilienhäuser entstehen können.

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der Wohnbebauung im Bereich der Bergstraße bei einer gleichzeitigen Nachnutzung der Brachfläche. Hierbei wird die vorhandene Infrastruktur ressourcenschonend genutzt und deren Auslastung gesichert.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die 1. Änderung des FNP ist am 08.04.2011 wirksam geworden.

#### **4. Begründung des Bedarfs**

Basierend auf den statistischen Erhebungen in Sachsen wird deutlich, dass der Freistaat und auch der Städtebund „Silberberg“ seit 1999 einen erheblichen Einwohnerverlust zu verzeichnen hat. So leben heute in Sachsen ca. 15 Prozent weniger Einwohner als Ende der 1990er Jahre. Der Städtebund „Silberberg“ hat in dieser Zeit demgegenüber überdurchschnittlich ca. 20 Prozent seiner Bevölkerung verloren. Auch im Landkreis ist als potentiell Einzugsgebiet annähernd der gleiche Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist das seit langem bestehende Geburtendefizit, welches durch die Wanderungsverluste zusätzlich verstärkt wird. Dieser Einwohnerverlust bringt eine Reihe von Nachteilen mit sich, insbesondere dem so entstandenen Leerstand von nicht marktgerechten Wohnungsbeständen welchem durch Rückbau entgegengewirkt wird.

Ein Teil der Bevölkerung hat jedoch den Wunsch nach den eigenen vier Wänden, insbesondere nach selbstgenutztem Gebäudeeigentum. Der daraus resultierende Bedarf an geeignetem und erschlossenem Bauland kann auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema derzeit nicht gedeckt werden. Die Folge war und ist die Abwanderung von Bauwilligen in Orte des Umlandes, zum Teil in Orte ohne mittelzentrale Funktionszuweisung, wo entsprechende Flächen zur Verfügung stehen bzw. verfügbar

gemacht werden. Mit dem Einwohnerrückgang ist auch eine Unterauslastung der städtischen sozialen und technischen Infrastruktur verbunden.

Um diesem Trend für die Stadt Aue-Bad Schlema als Mitgliedskommune des Städtebundes „Silberberg“ entgegenzuwirken, sollen geeignete Standorte für den Ein- und Zweifamilienhausbau bereitgestellt werden. Hierbei soll die Konzentration auf eine Nachverdichtung bereits besiedelter Bereiche erfolgen und somit vorhandene Potentiale der städtischen Infrastruktur für eine ressourcenschonende Erschließung genutzt werden.

#### Bevölkerungsentwicklung:

Die Grundlagen für die dargestellte Bevölkerungsentwicklung (2011 – 2020) der Gemeinde Aue-Bad Schlema basieren auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ([www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)).

Die bisherige demographische Entwicklung in Verbindung mit der zukünftigen Bevölkerungsprognose stellt eine wichtige Ausgangslage für die Bewertung der aktuellen Situation und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar.

In Aue-Bad Schlema leben mit Stand 30.04.2021 19.986 Einwohner. Die Stadt hat insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Datum	Einwohner Aue-Bad Schlema	Einwohner in %	Geburten / Sterbefälle	Zuzüge / Fortzüge	Gesamtveränderung
31.12.2011	22.025	100,00	-190	61	-129
31.12.2012	21.870	99,30	-170	-12	-182
31.12.2013	21.554	97,86	-180	-127	-307
31.12.2014	21.483	97,54	-184	71	-113
31.12.2015	21.197	96,24	-141	-151	-292
31.12.2016	21.098	95,79	-165	76	-89
31.12.2017	20.789	94,39	-168	-143	-311
31.12.2018	20.519	93,16	-197	-56	-253
31.12.2019	20.353	92,41	-174	15	-159
31.12.2020	20.084	91,19	-272	11	-261
31.10.2021	19.897	90,34			-187
Quelle: <a href="http://www.statistik.sachsen.de">Statistisches Landesamt Sachsen (www.statistik.sachsen.de)</a>					

Tabelle 01 – Bevölkerungsentwicklung Aue-Bad Schlema

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist bei der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen einen negativen Saldo auf. Die räumliche Bevölkerungsbewegung ist im betrachteten Zeitraum insgesamt ebenfalls durch einen negativen Wanderungssaldo geprägt.

Am 01. Januar 2019 entstand durch den Zusammenschluss der Stadt Aue und der Gemeinde Bad Schlema die Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema. Es ist die erste Gemeindefusion innerhalb des Städtebunds Silberberg. Durch die Fusion wurde Aue-Bad Schlema die größte Stadt im Erzgebirgskreis, vor der Kreisstadt Annaberg-Buchholz.

#### Prognose der Bevölkerungsentwicklung:

Für die Bevölkerungsprognose bis 2030 wird die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen herangezogen.

In der Variante 1 (V1) der 7. RBV wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung aus den Jahren 2015 und 2016 berücksichtigt. Ausgangswert für Sachsen ist die Geburtenrate im Mittel der Jahre 2015 bis 2018 mit zweifacher Wichtung der Jahre 2017 und 2018. In Variante 2 (V2) wurde der aktuellen Entwicklung stärkeres Gewicht beigemessen. Aufgrund des Rückganges der zusammengefassten Geburtenrate seit 2017 wird diese über den Vorausberechnungszeitraum weitgehend bei 1,6 konstant gelassen.

Für die Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema wurde bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 19.250 (V1) bzw. 19.100 (V2), bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 18.320 (V1) bzw. 18.000 (V2) prognostiziert.

Entsprechend der im Zuge des Zensus 2011 erhobenen Gebäude- und Wohnungskennzahlen betrug der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums in der Stadt Aue-Bad Schlema 23,08 %, womit die Stadt den niedrigsten Wert im Erzgebirgskreis aufweist. Der Durchschnitt des Kreises liegt bei 42,5 %. Auch im sachsenweiten Vergleich (33,2 %) ist der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums außergewöhnlich gering, ebenso im Bundesdurchschnitt. Der Anteil der vermieteten Wohnungen lag demgegenüber bei 76,92 %.

Der sich in diesem Kontext ergebende Bedarf an Bauflächen für Wohneigentum kann auch anhand des Plangebietes der Ergänzungssatzung „Gartenstraße“ im Stadtteil Zelle untermauert werden. Nachdem die Satzung seit 09/2017 in Kraft getreten ist, konnten die 6 Parzellen bei immerhin 13 Bewerbern vergeben werden. Die Bebauung wurde zwischenzeitlich realisiert, die Wohngebäude befinden sich in Nutzung. Die Nachfrage konnte damit leider nicht gedeckt werden.

Der Bedarf für die Bereitstellung von Bauland für selbstgenutztes Wohneigentum kann auch anhand des Plangebietes Wohngebiet „An der Semmelweissiedlung“ in der Gemarkung Oberschlema untermauert werden. Nachdem der Bebauungsplan 05/2020 in Kraft getreten ist, wurden mit Stand 11/2022 bereit 95% der geplanten Wohngebäude fertiggestellt und befinden sich überwiegend in Nutzung.

Der quantitative Bedarf im Wohnungsnutzungsmarkt gliedert sich in den Nachhol- und Neubedarf, Ersatzbedarf sowie die Funktionsreserve. Der quantitative Bedarf ist in Aue-Bad Schlema als Folge der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nicht vorhanden. Über den quantitativen Ersatzbedarf hinaus besteht jedoch ein qualitativer Zusatzbedarf. Dieser berücksichtigt die Nachfrage nach bestimmten Güteanforderungen (wie z. B. nach barrierefreien Wohnungen, Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard oder auch Wohneigentum), die der Bestand nicht decken kann. In Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Anteil der qualitätsbedingten Komponente umso maßgeblicher wird wie sich Schrumpfung zeigt. Anders als in wachsenden Regionen in denen der dort erforderliche Neubau nachfragegerechte Wohnungen schafft rechnet sich eine Modernisierung in schrumpfendem Umfeld hingegen nicht, so dass sich kaufkräftige Nachfrager nur im Neubau mit ihren Qualitätsanforderungen versorgen können. Ziel ist es den Wünschen der Nachfrager am Wohnungsmarkt durch Bereitstellung vielfältiger Wohnformen zu entsprechen.



Ermittlung des Neubaubedarfs:

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt aktuelle Wohnungsmarktprognosen zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage und des Neubaubedarfes bis 2030 [7]. Diese Prognosen stehen nur auf Kreis- und Landesebene zur Verfügung. Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage sind die Wohneigentumsbildung und die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen.

Für die Stadt Aue-Bad Schlema ergibt sich auf Grundlage der Daten für den Erzgebirgskreis bei einer vereinfachten Berücksichtigung einer Einwohnerzahl von 18.000 (entspricht dem Bevölkerungsrückgang bis 2030, V 2 der 7. RBV) ein Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser von insgesamt **172 Wohneinheiten bis 2030**. Darüber hinaus ist der künftige Wohnungsbedarf der Bevölkerung durch weitere Einflüsse wie die Entwicklung der Zu- und Fortzüge, dem generellen Bedarf an Wohneigentum, auch unter Berücksichtigung aktueller Einflüsse der inflationären Entwicklung, oder die begrenzte Nutzungsänderung im Altwohnbestand bestimmt.

Tabelle 02 – Berechnung Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern  
Wohneinheiten je 10.000 Einwohner (Erzgebirgskreis)

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	13	13	12	11	10	10	9	9	9
Summe	96								

$18.000 \times 96 / 10.000 = \underline{\underline{172 \text{ Wohneinheiten bis 2030}}}$

Die Auslastung der Plangebiete in Aue-Bad Schlema ist in nachfolgender Tabellenübersicht dargestellt.

Tabelle 03 – Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Ausweisung von Bauflächen für Wohnen

Bebauungsplan	in Kraft seit	Ausgewiesene Nettobaufläche in ha	Auslastung in % (ca.)
01	BP „Neudörfel I“	12.07.1995	3,7
02	BP „Neudörfel II“	01.02.1996	4,7
03	BP „Neudörfel III“	18.09.1996	2,3
04	BP „Waldstraße“	23.06.2010	-
05	BP „Güntherwiese“	23.12.2014	0,52
06	BP „An den Gütern“	17.01.2020	0,98
07	BP „An der Sammelweissiedlung“	15.05.2020	1,58
08	VBP „Forstweg“	30.10.2002	0,34
09	VBP „Knollweg“	12.06.1996	0,72
10	VBP „Alte Stadtgärtnerei“	15.09.1994	1,0
11	BP „Sondergebiet Kur“	-	7,23
12	BP „Wohngebiet Kohlweg“	25.11.1994	8,05
13	BP „Mischgebiet an der B 169 – Hauptstraße“	25.06.2014	1,0
14	BP Wohngebiet und Sondergebiet Kultur	18.02.2022	1,3



Grundstückseigentümer 2022. Die Verwaltung verzeichnet für diese 8 Parzellen eine Nachfrage von Bauwilligen.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „An der Semmelweissiedlung“ ist am 15.05.2020 in Kraft getreten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgte 2020. Nachdem der Bebauungsplan 05/2020 in Kraft getreten ist, wurden mit Stand 11/2022 bereit 95% der geplanten Wohngebäude fertiggestellt und befinden sich überwiegend in Nutzung.

Der Bebauungsplan Wohngebiet und Sondergebiet Kultur „Halde 65“ in Bad Schlema ist am 18.02.2022 in Kraft getreten. Die Fläche des Wohngebietes wurde an einen privaten Investor zum Zwecke der Erschließung verkauft. Derzeit laufen die Planungen.

#### **Innenentwicklungspotentiale** – Baulücken / Industrie- und Verkehrsbrachen

Auf zurückgebauten Industriebrachen, wie beispielsweise Flächen der ehemaligen Gießerei an der Marie-Müller-Straße, kann in Abhängigkeit von deren industriellen Vorprägung für Wohnstandorte nur eingeschränkt zurückgegriffen werden. Revitalisierte Industriebrachen, wie die ca. 16.000 m<sup>2</sup> große Industriebrache als Teilstück der Auerhammer Metallwerke an der Brückenstraße, wurden bereits einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt und revitalisiert. Innerstädtische Brachen und Flächen an Hauptverkehrsstraßen wie die Flächen des ehemaligen VEB Textima Aue, heute SIMMEL-Markt, der Nicolaipassage, dem Post- und Anton-Günter-Platz, dem Bahnhofsvorplatz, dem Landratsamt oder auch der ehemalige Sonnenhof im Stadtteil Zelle wurden einer standortgerechten Nachnutzung zugeführt und stehen für eine Mobilisierung innerstädtischer Baulandreserven nicht mehr zur Verfügung.

Baulücken in guten Wohnlagen, wie die Brachfläche Lindenstraße 4/Kantstraße 8 im Bereich Zelle, welche infolge des strukturellen Wandels in den 1990er Jahren entstanden, konnten in den vergangenen Jahren durch private Investoren einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden. Lagebedingte Potentiale der technischen Erschließung (z.B. ÖPNV-Anschluss, Möglichkeiten der Schienenanbindung, Ver- und Entsorgung) wurden hierbei ressourcenschonend genutzt.

Neben diesen flächig wirksamen Brachen gibt es im Stadtgebiet weitere brach gefallene Industrie-, Gewerbe-, Verwaltungsgebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. ehem. Sinn-Fabrik an der Schlemaer Straße, ehem. Straßenbauamt Zwickau und ehem. Nachtsanatorium an der Auer Talstraße) welche sich jedoch nicht in städtischem Eigentum befinden und deren Revitalisierung erhebliche finanziellen Aufwendungen erfordert. Zudem stehen diese Brachen zum Teil unter Denkmalschutz.

In Folge des mit dem Rückgang des Bergbaus im gesamten Erzgebirge einhergehenden Bedeutungsverlustes der Stadt Aue als Verkehrsknotenpunkt sowie der sukzessiven Ausdünnung des Streckennetzes durch die Deutsche Bahn AG entstanden die Brachflächen des ehemaligen Güterbahnhofes an der Erdmann-Kirchis-Straße und des ehemaligen Bahnbetriebswerkes. Beide Flächen konnten in den vergangenen Jahren von Bahnbetriebszwecken freigestellt und von der Stadt Aue erworben werden. Die Fläche des ehem. Güterbahnhofes (ehem. Zeche 20) an der Erdmann-Kirchis-Straße wurde in den vergangenen Jahren revitalisiert, grundstücksseitig neu geordnet und erschlossen. Planungsseitig ist diese Fläche für die Entwicklung eines Industriegebietes vorbereitet.

Die bauliche Nutzung der Flächen ist ab 2022 geplant. Auf der Fläche des ehemaligen Bahnbetriebswerkes entstand bis Ende 2021 das Sport- und Freizeitzentrum Aue.

Mit Beginn des Wismut-Bergbaus wurden in Oberschlema Wohnunterkünfte, Baracken in kostengünstiger Bauweise für die Bergarbeiter in der Klosterbergsiedlung errichtet, die für einen begrenzten Zeitraum in Nutzung gehen sollten. Die maroden Gebäude im Bereich der Markus-Semmler-Straße, Bergstraße, Am Floßgraben konnten mit dem Ziel der Beseitigung baulicher Missstände und Mängel in den vergangenen Jahren abgebrochen werden. Die Rückbauflächen wurden unter Nutzung vorhandener Potentiale der technischen und verkehrlichen Erschließung, der Leitlinie Innen- vor Außenentwicklung folgend, einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt. Entsprechend dem Wunsch der Bevölkerung nach individuellem Wohneigentum konnte eine Bebauung mit Einfamilienhäusern realisiert werden, was im Ergebnis zu einer Abnahme der Einwohnerdichte im Siedlungsbestand führte. Auch unter Berücksichtigung dieses Aspektes ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in einer schrumpfenden Region zu begründen.

Die Auswirkungen der aktuellen Krisen und infolgedessen der allgemeinen Erhöhung des Preisniveaus und der Zinsen einer Baufinanzierung können auf Grund fehlender Daten vorerst nicht berücksichtigt werden.

## 5. Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema sollen die Voraussetzungen zur Neuordnung der Brachfläche sowie der Nachverdichtung in einem bereits besiedelten Bereich mit innerörtlichem Charakter (Konversionsfläche) geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem bereits besiedelten Bereich. Um Baurecht für die geplanten Nutzungen zu erlangen, soll ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

- 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 auf den Flächen (WA 1 und WA 2) begründet wird, beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter, so dass das beschleunigte Verfahren Anwendung finden kann.

### Berechnung:

festzusetzende Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet – WA	
gemäß § 4 BauNVO	6.351 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
davon errechneter Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	<u>2.540 m<sup>2</sup></u>

- 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.

Das nächstgelegene FFH Gebiet „Muldetal bei Aue“ befindet sich in etwa 2.300 m Entfernung nord-nordöstlich des Plangebietes, westlich der Ortslage Alberoda (Landesinterne Nr. 277). Etwa 4.000 m südwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH Gebiet „Burkhardtswald“ (Landesinterne Nr. 279).

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der FFH-Gebiete kann aufgrund des relativ großen Abstandes zum Satzungsgebiet ausgeschlossen werden.

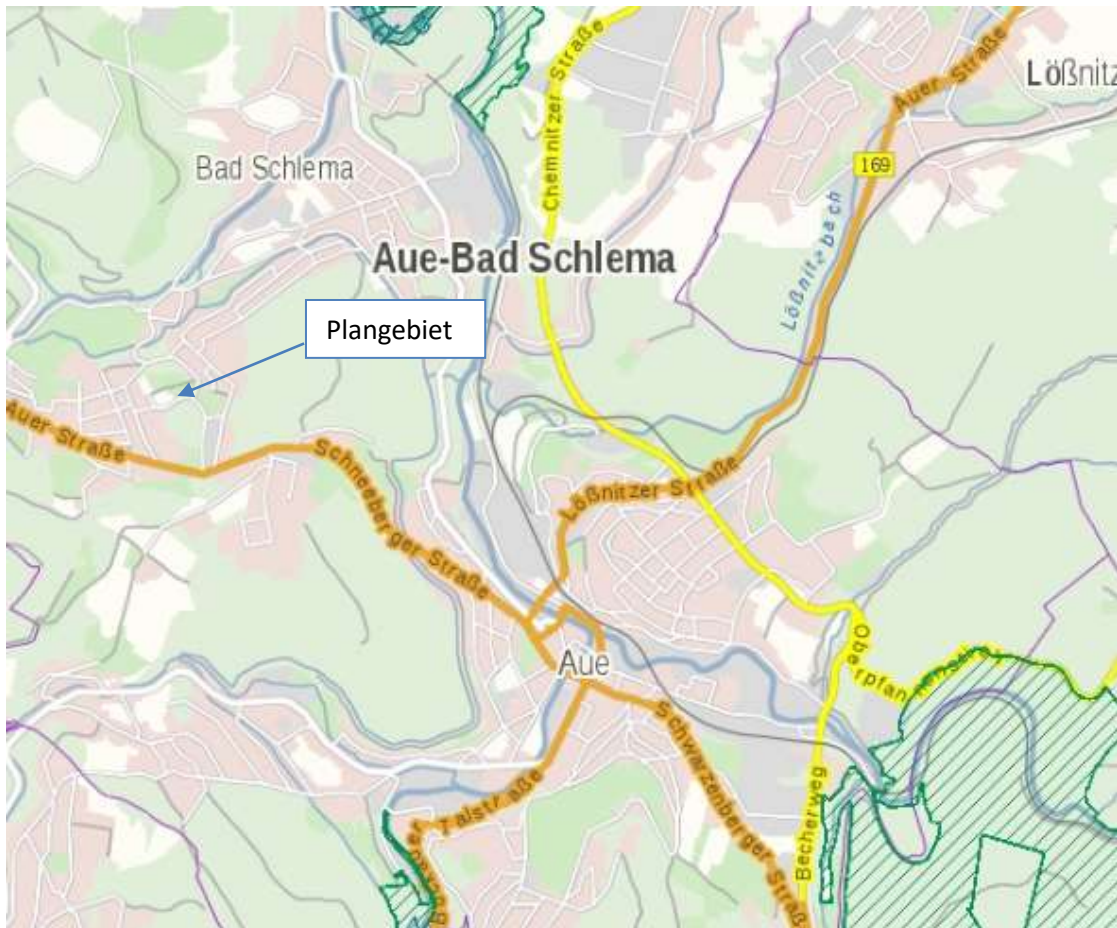


Abbildung 2 – Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete [3]

- 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.

Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP):

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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.



Abbildung 03 – Ausschnitt FNP, Stand 1. Änderung

## 6. Plangebiet

Räumliche Einordnung:

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es liegt in der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der Gemarkung Oberschlema im westlichen Bereich des Stadtgebietes.

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 370/48 und 383/54 sowie das Grundstück Flurstücknummer 383/55 der Gemarkung Oberschlema und besitzt eine Fläche von ca. 0,88 ha.

Die im Nordwesten und im Süden angrenzenden Flächen werden kleingärtnerisch genutzt.

Südwestlich grenzt die Ortsstraße „Hauptstraße“ an das Plangebietes, im Nordosten schließt sich die Wohnbebauung an der Bergstraße an.

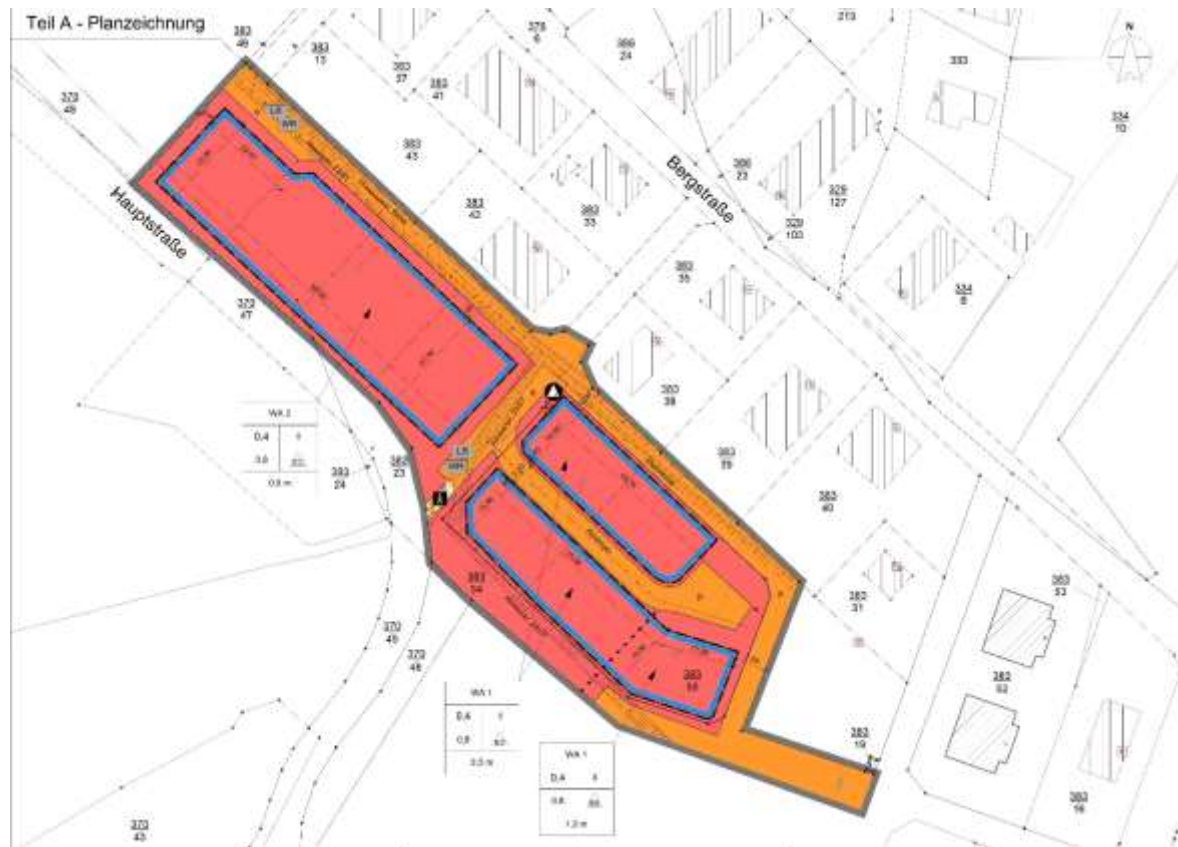


Abbildung 04 – Plangebiet, Teil A - Planzeichnung



Abbildung 05 – Auszug ALK mit Luftbild

Nutzung/Bestand des Gebietes:

Die Fläche des Plangebietes ist gegenwärtig zu großen Teilen mit einer Garagenanlage bebaut.

Die Fläche steigt von Nordwest nach Südost an (Hanglage).



## **7. Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Flurstücknummer 370/48 und 383/54 der Gemarkung Oberschlema befinden sich im Eigentum der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema. Das Grundstück Flurstücknummer 383/55 mit einer Größe von ca. 3.150 m<sup>2</sup> wurde an einen privaten Investor veräußert. Die Teilfläche ist derzeit mit Garagen bebaut.

## **8. Übergeordnete Planerische Vorgaben**

### **Landesentwicklungsplan 2013**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) ist nach ihrer Veröffentlichung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 31.08.2013 in Kraft getreten.

Gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP 2013 ist die Stadt Aue-Bad Schlema als Mittelzentrum innerhalb des Städteverbundes „Silberberg“ (der Städte Aue, Lauter-Bernsbach, Lößnitz, Schneeberg, Schwarzenberg und der Gemeinde Bad Schlema) festgelegt.

**Z 1.3.7** Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungsstandorte, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäßen Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsansässiger Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachgefallene Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...].

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

### **Regionalplan Südwestsachsen**

Beurteilungsgrundlage ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen. Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung aufweist.

**G 1.1.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zerstörung der Landschaft entgegengewirkt wird.

**Z 1.1.3** Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen,

**G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden,

**Z 1.1.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

**G 2.1.5.3** Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.



Abbildung 06 – Regionalplan Südwestsachsen, Auszug Karte 1 Raumnutzung

Im Bereich des Plangebiets wurden im Regionalplan Südwestsachsen keine regionalplanerischen Ausweisungen in Bezug auf die Siedlungs- und die Freiraumstruktur getroffen.

### **Entwurf Regionalplan Region Chemnitz**

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslegung gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz.

Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung der Satzung zu berücksichtigen.

**Z 1.2.2** siehe G 1.1.2 Regionalplan Südwestsachsen

**Z 1.2.3** siehe Z 1.1.3 Regionalplan Südwestsachsen

**G 1.2.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

**Z 1.2.7** siehe Z 1.1.7 Regionalplan Südwestsachsen



Abbildung 07 – Regionalplan Region Chemnitz, Auszug Karte 1.1 Raumnutzung

**G 2.1.5.1** [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

Die Nachnutzung einer brachliegenden Fläche (Konversionsfläche) in einem bereits besiedelten Bereich mit innerörtlichem Charakter dient dem Schutz des Freiraums außerhalb des Siedlungskörpers. Die Planung ermöglicht somit eine dem aktuellen Bedürfnissen angepasste Nutzung bereits beanspruchter Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Stadt die Bauflächenentwicklung steuern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß **Karte 1.1** – Raumnutzung – sowie Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz – des Regionalplanentwurfes im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft besonderer Eigenheit. Die Nachnutzung der relativ kleinen Brache durch Wohnbebauung ist nicht als raumbedeutsames Vorhaben zu bewerten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Bergbaucharakters und Kulturlandschaftsraumes ist unter Berücksichtigung einer maßvollen Siedlungsentwicklung nicht zu vermuten.

In **Karte 5** – Räume mit besonderem Handlungsbedarf – des Regionalplanentwurfes ist der grenznahe Raum des Plangebietes als Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus gekennzeichnet. Auf Grund der geologischen Gegebenheiten stellt Bad Schlema einen Raum dar, in dem schon seit Jahrhunderten hinweg Bergbau umging. Durch das geplante Vorhaben wird das belastete Umfeld aufgewertet.

Nach **Karte 6** – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen – des Regionalplanentwurfes befinden sich in großen Teilen von Bad Schlema Hohlraumgebiete entsprechend § 2 SächsHohlVO sowie Altbergbau der Wismut GmbH. Im Zuge einer Beteiligung der Wismut GmbH sowie des Sächsischen Oberbergamtes im Rahmen des Planverfahrens sollen Gefährdungen durch Bergschäden oder andere Nachteilige Auswirkungen in Folge des Altbergbaus minimiert werden.

In **Karte 9** – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – des Regionalplanentwurfes befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Stoffeinträge die das Grundwasser beeinträchtigen sind kaum wahrscheinlich. Die Beseitigung der brachliegenden Garagenanlagen führt zu einer Aufwertung der Umweltverhältnisse. Dem Ausschwemmen von Schadstoffen aus der Bausubstanz in das Grundwasser kann somit entgegengewirkt werden.

Nach **Karte 11** – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft – des Regionalplanentwurfes befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche Bodenveränderungen (insbesondere Schwermetalle und Arsen). Gemäß G 2.1.5.5 sollen hier zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotential der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

***Die Planung steht diesen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung nicht entgegen.***

## 9. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Arbeitsstand 06/2022.

## 10. Beschaffenheit des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Südosten ansteigenden Hangfläche. Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 407,5 m NN an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches bis auf ca. 420 m NN an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches.

### Radonschutz

Im Plangebiet ist mit erhöhter Radonkonzentration in der Bodenluft zu rechnen.

Gemäß der Allgemeinverfügung des LfULG zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon 222 in Innenräumen nach § 121 Abs. 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) vom 19. November 2020 ist die Stadt Aue-Bad Schlema als Gemeinde festgelegt, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> gemäß §§ 124 und 126 StrlSchG überschreitet.

Für das Plangebiet sind die in den ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten weitergehenden Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten (§§ 153-154 StrlSchV).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz gibt die Radonbetreuungsstelle des Freistaates Sachsen Auskunft:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Tel.: 0371 46 124-221; E-Mail [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de); Internet [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful) und [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) [S1].

Neben den fachgerechten Ausführungen der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffusive Radoneintritt auf Grund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist, oder
3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen,

5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

### **Arsen- und Schwermetallbelastungen**

Gemäß der digitalen Bodenkarte [1] ist im Plangebiet mit großflächig geogen-bergbaubedingten Arsen- und Schwermetallbelastungen im Oberboden (AS 80 – 320 mg/kg) zu rechnen.

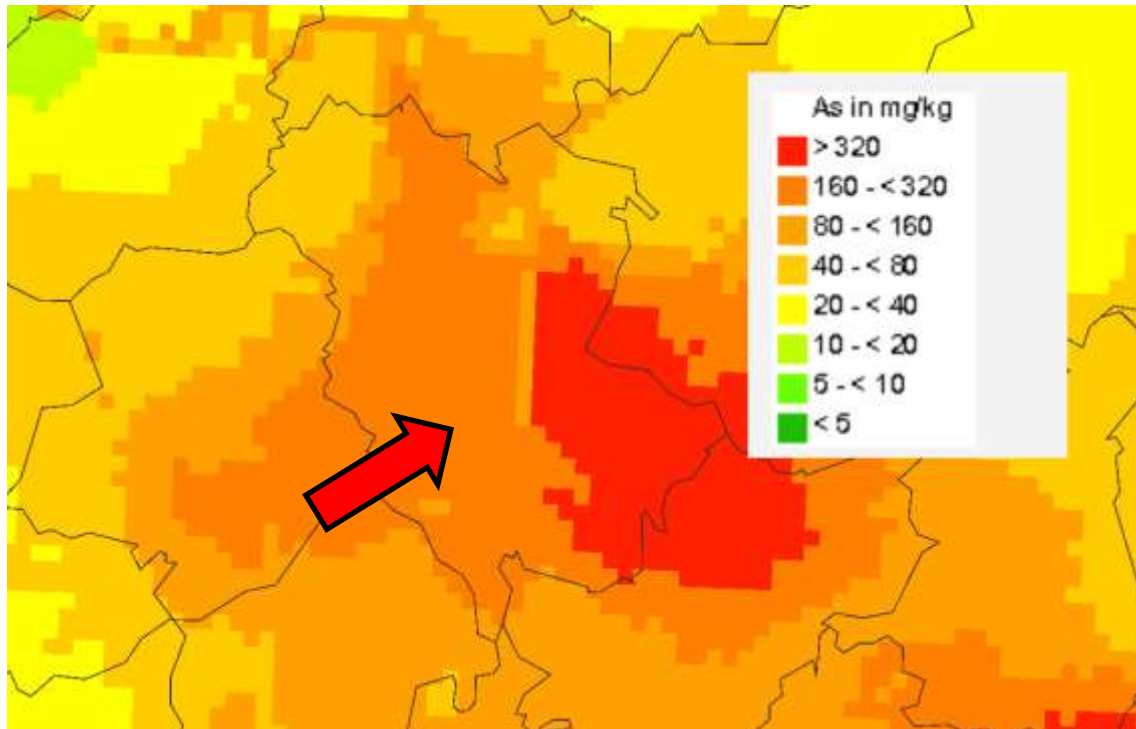


Abbildung 08 – Auszug digitale Bodenkarte [1]

### **Bergbau**

Entsprechend der Hohlraumkarte [2] liegt das Gebiet in Mitten von Gebieten in denen unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Fläche, die dem § 110 BBergG (Bundesberggesetz; Anpassungspflicht) unterliegt. Für Baumaßnahmen im Einwirkungsbereich der bergbaulichen Arbeiten sind Auskünfte beim bergbaubetriebenden Unternehmen (Wismut GmbH) einzuholen, inwieweit eine Beeinträchtigung der Oberfläche zu besorgen ist, die den vorbeugenden Schutz baulicher Anlagen erforderlich macht.



### **Kampfmittel**

Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei der zuständigen Ortspolizeibehörde (Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema) direkt zu stellen.

Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

## **11. Technische Grundlagen**

### **Verkehrliche Situation**

Die Stadt Aue-Bad Schlema ist verkehrlich über die Bundesstraßen B 169, B 101 und B 283 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Anschluss an die BAB A 72 / Anschlussstelle Hartenstein erfolgt über die Staatsstraße S 255.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der B 169 über die öffentlich gewidmeten Ortsstraßen „Hauptstraße“ und „Bergstraße“. Die Innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über öffentliche und private Verkehrsflächen.

Das zu erwartende Kfz-Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird deutlich geringer als 150 Kfz/h betragen. Ein öffentlicher Personennahverkehr ist nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung des Baufeldes WA 1 erfolgt über eine neue Straßenverkehrsfläche. Eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Für die wegemäßige Erschließung des Baufeldes WA 2 ist es geplant, den bestehenden Weg (zwischen Baufeld WA 2 und Einfamilienhausbebauung Bergstraße, derzeit in ungebundener Bauweise) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes auszubauen und an die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Bergstraße“ anzubinden. Hierbei sind die Schleppkurven für einen 3-achsigen LKW (Müllfahrzeug, Feuerwehr) zu berücksichtigen.

Die Querschnitte werden in einer Breite von 4,5 m als Mischverkehrsfläche ausgebildet (Wohnweg nach Kapitel 5.2, Punkt 5.2.1 der RAST06).

### **Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächstgelegene Haltestellen des ÖPNV befinden sich nordwestlich des Plangebietes fußläufig in ca. 250 m Entfernung an der Hauptstraße.

In der Nähe des geplanten Wohngebietes befinden sich die Bushaltestellen Bad Schlema – Weg zum Gesundheitsbad, Bad Schlema – Zentrum und Aue – Brünlasberg. Diese Haltestellen werden durch die Linien

- 362 Aue – Bad Schlema – Schneeberg – Aue
- 364 Wildbach – Bad Schlema – Schneeberg – Lindenau
- 365 Aue – Bad Schlema – Schneeberg – Bad Schlema – Aue
- 383 Schneeberg / Schwarzenberg – Aue – Chemnitz
- C Bahnhof – Postplatz – Brünlasberg – Postplatz – Bahnhof

des Linienbetreibers Regionalverkehr Erzgebirge GmbH (RVE) bedient und sichern den Anschluss an die Oberzentren Chemnitz und Zwickau.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung hat über zum Teil neu zu verlegende Medien der einzelnen Versorgungsunternehmen und Zweckverbände zu erfolgen. Hierzu sind Abstimmungen zwischen den Bauherren und den Versorgungsunternehmen und Zweckverbänden erforderlich.

### **Trinkwasser** (Aufgabenträger)

Wasserwerke Westerbirge GmbH (ZWW), Am Wasserwerk 14, 08240 Schwarzenberg

Es liegt eine Stellungnahme des ZWW vom 22.02.2022 mit folgendem Inhalt vor:

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trinkwasser kann über die bestehende Versorgungsleitung DN 150 PVC, welche im Grundstück Nr. 383/50 (neu 383/55), Gemarkung Oberschlema liegt, ermöglicht werden. Dazu sind abzweigend von vorgenannter Versorgungsleitung separate Hausanschlussleitungen zur Versorgung der Wohngebäude herzustellen



Die Versorgungsleitung DN 150 PVC ist mit einem 4 m breiten Schutzstreifen grundbuchrechtlich gesichert. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Der Schutzstreifen der Versorgungsleitung ist für notwendige bzw. erforderliche Bau- und Instandhaltungsarbeiten frei zu halten. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden würden, vorgenommen werden. Insbesondere darf der Schutzstreifen weder bebaut noch überlagert werden. Erdmassen dürfen nicht auf- oder abgetragen werden. Das Leitungsrecht mit Schutzstreifen für die Versorgungsleitung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die vorgenannte Versorgungsleitung soll in einer privaten Verkehrsfläche liegen. Der Anschluss der Wohnbaufläche an die öffentliche grundbuchrechtlich gesicherte Versorgungsleitung ist nur nach Zustimmung des/der Eigentümer der privaten Verkehrsfläche möglich.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind durch die Bauherren beim ZWW Stellungnahmen zur gesicherten Trinkwasserversorgung zu beantragen. Inhalt der Stellungnahme ist neben der Prüfung der rechtlichen Anschlussbedingungen die Dimensionierung der Hausanschlussleitung sowie die Festlegung des Anschlusspunktes an die Versorgungsleitung.

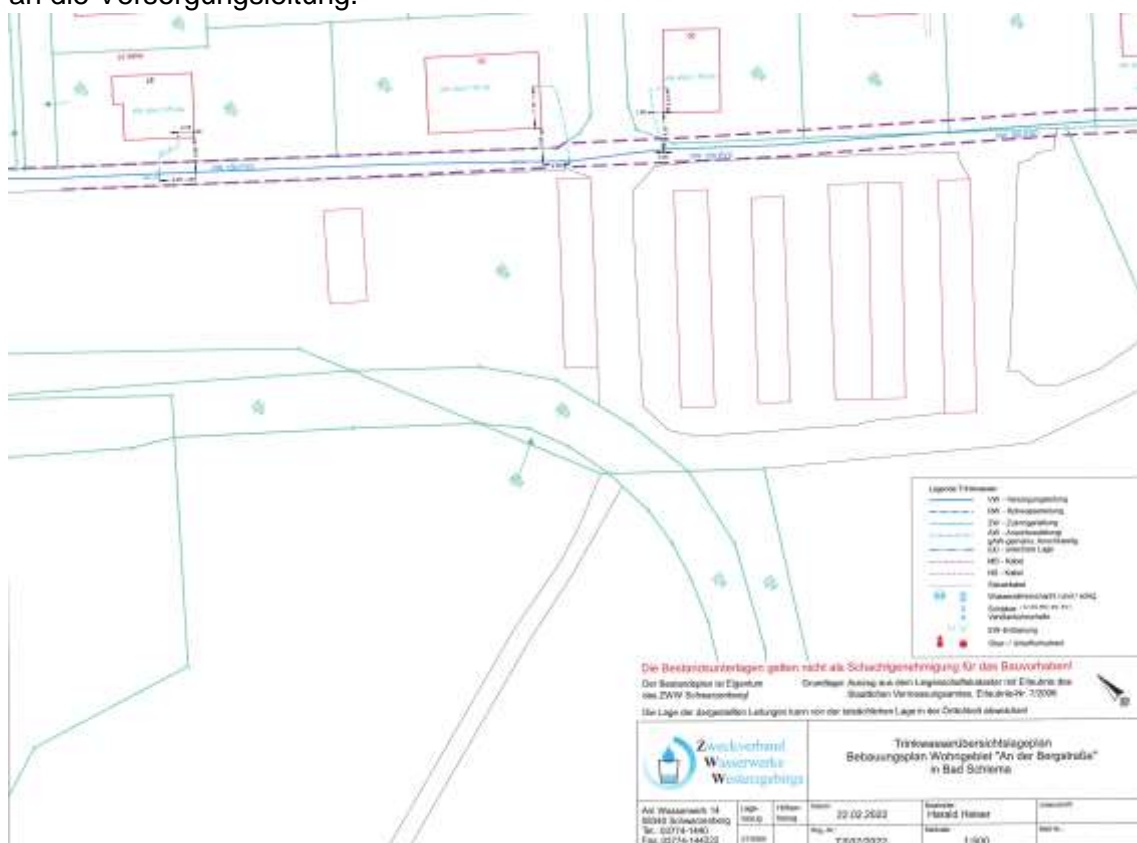


Abbildung 10 – Lageplan Trinkwasser ZWW [4]

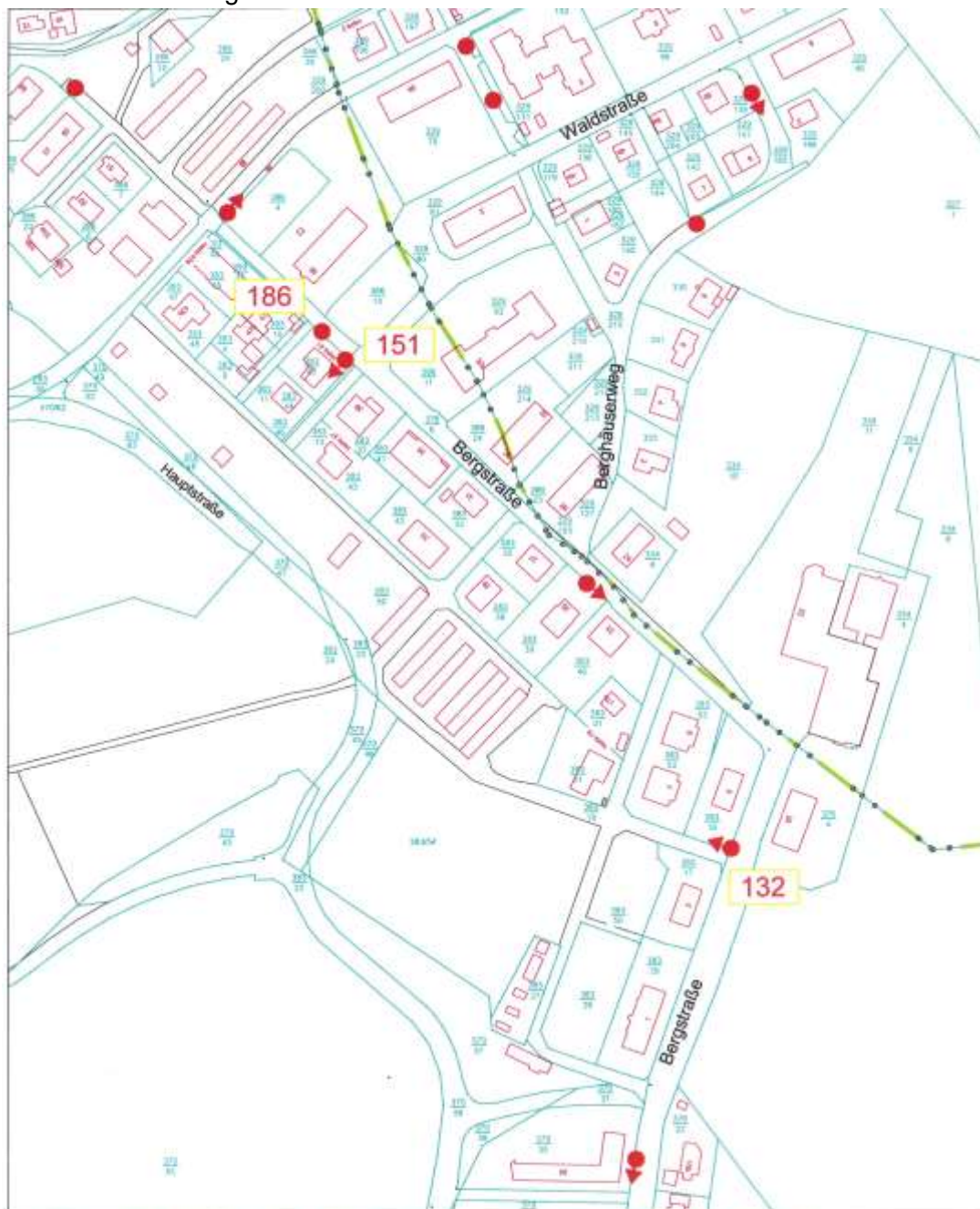
### Löschwasserbereitstellung

Der statische Druck im geplanten Wohngebiet wird je nach Höhenlage zwischen ca. 6,0 und 7,2 bar liegen.

Bei Einhaltung eines Mindestversorgungsdruckes entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 von  $p=1,5$  bar können am Oberflurhydrant 132  $Q_l=19$  l/s, am Überflurhydrant 151  $Q_l=21$  l/s und am Unterflurhydrant 186  $Q_l=1$  l/s Löschwasser aus dem öffentlichen

Trinkwassernetz entnommen werden.

Im Rahmen der Erschließung ist ein Hydrant in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes vorzusehen.



**Die Bestandsunterlagen gelten nicht als Schachtgenehmigung für das Bauvorhaben!**

Der Bestandsplan ist Eigentum  
des ZWW Schwarzenberg!

Grundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Erlaubnis des  
Staatlichen Vermessungsamtes. Erlaubnis-Nr. 7/2006

Die Lage der dargestellten Leitungen kann von der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit abweichen!




 <b>Zweckverband Wasserwerke Westergebirge</b>		<b>Hydrantenübersichtsplan Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema</b>			
Am Wasserwerk 14 08340 Schwarzenberg Tel.: 03774-1440 Fax: 03774-144222	Lage- bezug ETRS89	Höhen- bezug	Datum: 22.02.2022	Bearbeiter: Harald Heiser	Unterschrift:
			Reg.-Nr.: T/037/2022	Maßstab: 1:2500	Blatt-Nr.:

Abbildung 11 – Lageplan Hydranten ZWW [4]

**Schmutz- und Regenwasser** (Aufgabenträger)

Zweckverband Abwasser Schlematal (ZAST), Am Bahnhof 24, 08280 Aue

Es liegt eine Stellungnahme des ZAST vom 14.02.2022 mit folgendem Inhalt vor:

Die Grundstücke Flurstücknummer 383/54 und 383/55 der Gemarkung Oberschlema liegen im zentralen Entwässerungsbereich der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema. Die Ortsentwässerung erfolgt im Einzugsbereich im Mischsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser.

Gegen die Bebauung der o. g. Flurstücke bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände.

Das durch die Bebauung (Wohnbebauung) der o. g. Flurstücke gesamte anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann ohne Vorklärung in die öffentlichen Abwasseranlagen des ZAST eingeleitet werden. Für eine Einleitung der zu erwartenden Niederschlagsmengen in die öffentlichen Abwasseranlagen kann der ZAST gemäß gültiger Abwassersatzung eine Drosselung des Volumenstroms fordern. Die interne Prüfung kann erst nach Vorlage sämtlicher Planungs- und Berechnungsunterlagen zum Bauprojekt erfolgen.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich Mischwasserkanäle (bis DN 400) mit Schächten des ZAST. Hierfür ist ein Schutzstreifen von 3,00 m Breite (zu jeder Seite jeweils 1,50 m) von jeglicher Bebauung, Überschüttung, Abgrabung und Bepflanzung mit Großgrün freizuhalten. Dem ZAST ist für Wartungs- und Reparaturarbeiten Zugang zu gewähren.

Folgende Punkte sind für den Neubau einer Abwasseranlage zwingend zu beachten:

- Der Erschließungsträger hat eine Vorplanung (mit Angaben zur Grundstücksaufteilung, geplanter Entwässerungsanlage mit Hydraulik und die geplante Lage der weiteren Versorgungsmedien) beim ZAST schriftlich einzureichen.
- Dem ZAST ist durch die Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema schriftlich mitzuteilen, in wie weit die zu erstellende Erschließungsstraße öffentlich gewidmeter Verkehrsraum werden soll.
- Gemäß § 13 Abs. 1 Abwassersatzung (AbwS) bedürfen die Herstellung, deren Anschluss und deren Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage sowie die Benutzung und die Änderung der Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen der schriftlichen Genehmigung des ZAST.  
Diese ist vor Baubeginn auf einem beim Zweckverband erhältlichen Formular schriftlich zu beantragen. Der Entwässerungsplan sowie die hydraulischen Bemessungen (Schmutz- und Niederschlagswasser) für das geplante Wohngebiet in Bad Schlema ist dem Antrag beizufügen.
- Der Erschließungsträger bzw. die Grundstückseigentümer haben die neu zu erstellende Abwasseranlage auf eigene Kosten herzustellen, diese zu unterhalten und bei Bedarf gründlich zu reinigen, sofern nicht anders vertraglich (öffentlich-rechtlicher Vertrag) geregelt. Die Angaben auf dem Merkblatt „Anforderungen an die Grundstücksentwässerungsanlagen“ des ZAST sind zu beachten.
- Sofern fremde Grundstücke zur Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer genutzt werden, ist eine rechtliche Sicherung der privaten Abwasserableitung erforderlich.

- Gemäß § 6 Abwassersatzung (AbwS) sind Quell-, Drainage-, Sicker-, Hang- und Schichtenwasser oder ähnliches Grundwasser von der öffentlichen Abwasserbeseitigung ausgeschlossen und dürfen nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen des ZAST eingeleitet werden. Sollten bei Tiefbauarbeiten Hang-, Sicker- oder Dränagewässer angetroffen werden, sind diese auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder auf eine andere Weise ordnungsgemäß (rechtskonform) zu beseitigen.
- Um Anschlusskanäle mit großem Gefälle zu vermeiden (zu erwartender Höhenunterschied der privaten Grundstücksentwässerung zum Übergabeschacht) müssen Absturzschächte (mit innen liegendem oder außen liegendem Absturz) hergestellt werden.
- Übergabeschächte sind auf dem eigenen Flurstück so nahe wie technisch möglich an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Die Genehmigung der Abwassereinleitung und die Schachterlaubnis ist schriftlich beim ZAST zu beantragen.

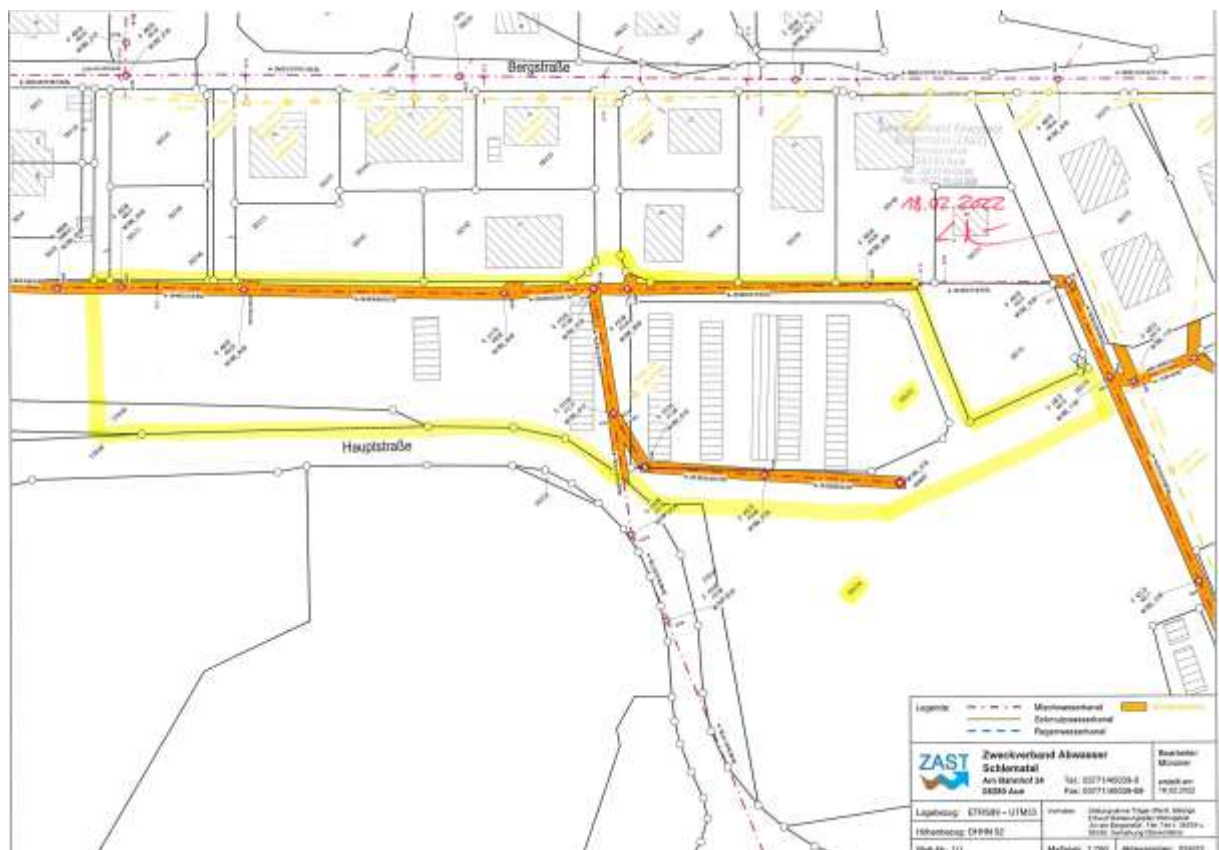


Abbildung 12 – Lageplan Abwasser ZAST [5]

### **Abfallentsorgung** (Aufgabenträger)

Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen, Schlachthofstraße 12, 08366 Stollberg  
Die Abfallentsorgung soll durch Anschluss an die Abfallentsorgung des ZAS geregelt werden.

Es liegt eine Stellungnahme des Abfallentsorgungsunternehmens, der PreZero Service Ost GmbH & Co. KG aus Aue, vom 12.05.2022 mit folgendem Inhalt vor:

Die am 04.05.2022 vor Ort besichtigte Wendestelle für den geplanten Müllsammelplatz Bergstraße wurde geprüft und als geeignet beurteilt. Der Kreuzungsbereich nördlich des festgesetzten Sammelplatzes kann zum Wenden mit einem 3-Achs-Müllsammelfahrzeug genutzt werden.

*„Perspektivisch wäre es sinnvoll, wenn der Straßenverlauf so gestaltet werden könnte, dass die Zufahrt von der Bergstraße auf die Markus-Semmler-Straße verläuft. Dann müsste kein Fahrzeug wenden und der Ring könnte befahren werden.“*

### **Elektroenergie / Gas**

Stadtwerke Schneeberg GmbH, Joseph-Haydn-Straße 5, 08289 Schneeberg

Es liegt eine Stellungnahme der Stadtwerke Schneeberg GmbH vom 02.03.2022 mit folgendem Inhalt vor:

Elektroenergie/Straßenbeleuchtung:

Im Plangebiet, aber außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet sich ein Mittelspannungskabel. Eine Umverlegung des Kabels oder eine dingliche Sicherung ist im Vorfeld von Baumaßnahmen mit der Stadtwerke Schneeberg GmbH zu klären.

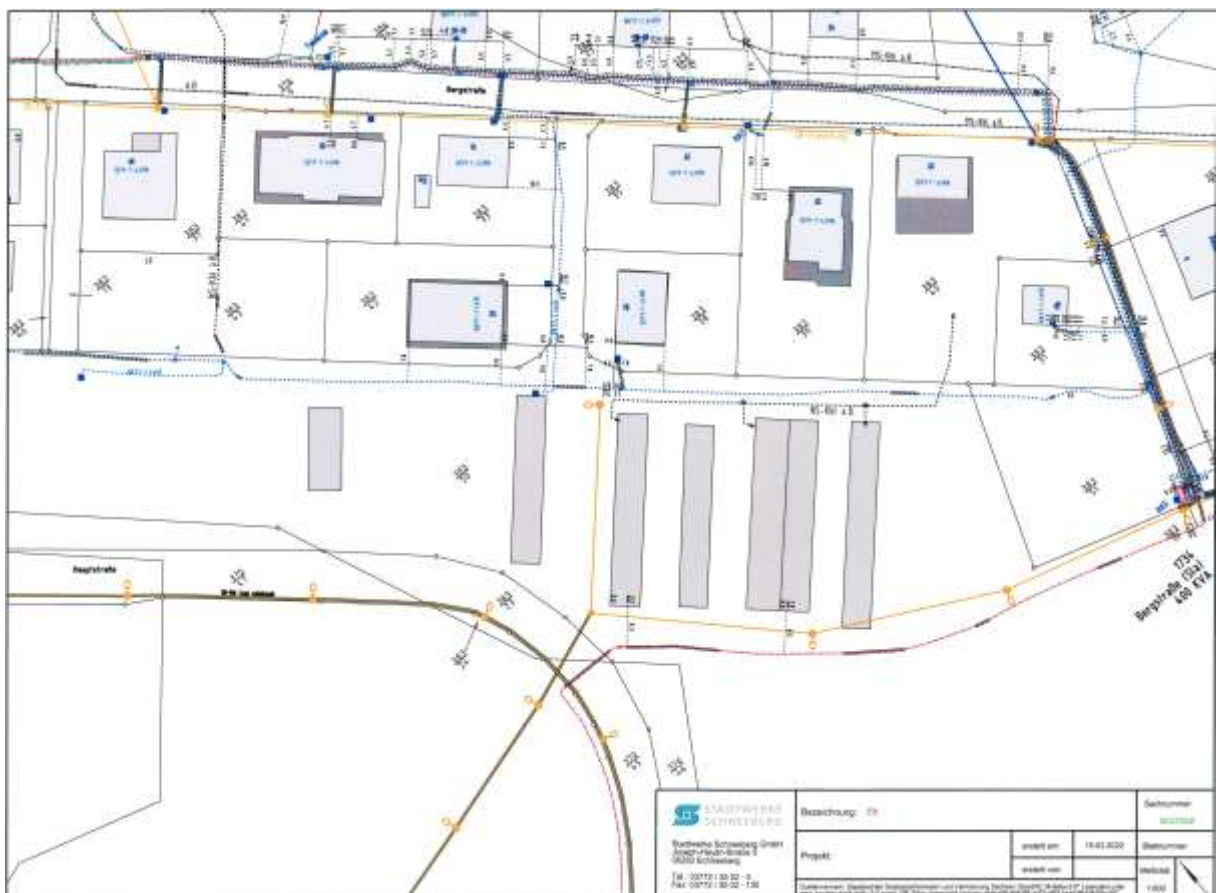


Abbildung 13 – Lageplan Elektroenergie Stadtwerke Schneeberg GmbH [6]

Im südlichen Bereich des Baufeldes WA 1 sind Anlagen der Straßenbeleuchtung vorhanden. Im Vorfeld der Planungen zur Bebauung sind Abstimmungen zum Rückbau bzw. der Verlegung der Anlagen (Freileitung) erforderlich.

**Gasversorgung:**

Eine gasseitige Erschließung des Plangebietes ist von der Mitteldruckgasleitung im Bereich der Bergstraße möglich.



Abbildung 14 – Lageplan Gas Stadtwerke Schneeberg GmbH [6]

**Telekommunikation**

Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost  
Die Erschließung mit Telekommunikation ist geplant.

**12. Planinhalt und Festsetzungen**

**Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung stimmen mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 BauGB, den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung überein.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit ca. 7 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes erfolgt über Verkehrsflächen die an die Bergstraße im Nordosten des Plangebietes anbinden.

### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### ***Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.***

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig; diese sind in der Ortslage vorhanden und werden als ausreichend bewertet. Sie sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Die Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei der Festsetzung nach § 14 Abs. 2 BauNVO handelt es sich um eine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist bei möglichen Grundstücksflächen bis zu ca. 800 m<sup>2</sup> der Bau von etwa 9 Einzel- bzw. Doppelhäusern geplant. Die tatsächlichen Grundstücksgrößen sollen hierbei dem Bedarf der Bauherren angepasst werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) wird als Obergrenze für die zulässige Grundfläche gemäß §§ 17 und 19 BauNVO eine GRZ = 0,4 festgesetzt.

Für das WA 1 und WA 2 wird als Obergrenze für die zulässige Geschossfläche gemäß §§ 17 und 20 Abs. 2 BauNVO eine GFZ = 0,8 festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO wird im WA 1 und WA 2 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 gemäß Nutzungsschablone maximal 0,5 m bzw. 1,0 m über der Erschließungsstraße liegen, gemessen vom höchsten Punkt der Verkehrsfläche, der vor einer Gebäudeecke liegt.

**Begründung:**

Während die festgesetzte GRZ = 0,4 das Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO ausschöpft, bleibt die Festsetzung der GFZ = 0,8 unter der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (GFZ = 1,2) zurück.

Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse und der Gebäudehöhe erfolgt aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse (z.B. Belichtung) sowie zur Wahrung des Ortsbildes und dient ferner einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses zur Wahrung des jeweiligen Eigentumsrechtes.

**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

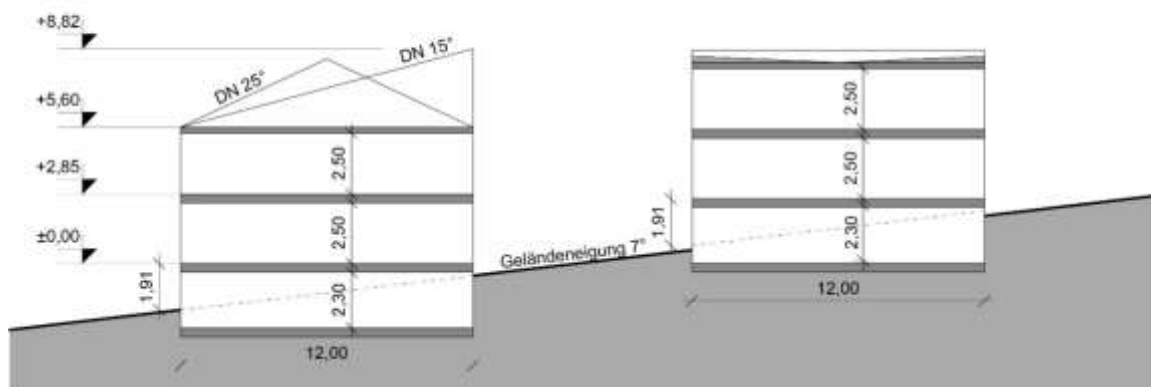


Abbildung 15 – mögliche Bebauung bei 2 zulässigen vollgeschossen (Beispiel)

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen können durch Dachüberstände bis zu 0,75 m überschritten werden.

KFZ-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf werden auf dem Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zugelassen.

**Begründung:**

Mit der Festsetzung „offene Bauweise“ soll eine zu dichte Bebauung vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Verkehrsflächen bzw. im Grenzbereich zu privaten Grundstücken wurden festgesetzt um den notwendigen Mindestabstand (§ 6 SächsBO) zu sichern.

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 der Baugrenze 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 teilweise außerhalb der Baugrundstücke auf dem Grundstück Flurstücknummer 383/54 der Gemarkung Oberschlema im Eigentum der Stadt.



Abstandsflächen die sich auf Grundstücke außerhalb des Baugrundstückes erstrecken sind rechtlich zu sichern (§ 6 Abs. 2 Satz 3 SächsBO).

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß vor diese Baugrenze zugelassen werden.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Befugnis gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB; auch bedarf sie keines gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB.

Von § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO werden sowohl allgemein zulässige baugrundstücks- und baugebietsbezogene Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO als auch die ausnahmsweise zulässigen infrastrukturellen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO erfasst.

Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze/Garagen sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Ziel ist es, den Bedarf an Stellplätzen zu decken und dabei mit Kfz-Verkehr verbundene Beeinträchtigung durch Geräusche und Abgase sowie das Parken außerhalb der Parzellen im öffentlichen Raum zu minimieren.

#### **Verkehrsflächen:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenfläche (Bergstraße) geregelt werden. Die Grundstücke werden über diese erschlossen.

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Fußgängerbereich:

Zwischen den beiden Baufeldern WA 1 und WA 2 wird im Bereich der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich festgesetzt. Die Festsetzung sichert die fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet an der Bergstraße im Nordosten und der Marktpassage im Südosten.

**Hauptversorgungsleitung:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Es wird die Führung von unterirdische Versorgungsleitungen Abwasser festgesetzt.

Begründung:

Im Geltungsbereich verlaufen Abwasseranlagen des Zweckverband Abwasser Schlematal (ZAST). Für die abwasserseitige Erschließung des Baufeldes WA 1 ist eine neue (private) Abwasserleitung geplant.

**Flächen für die Abfallbeseitigung:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Es werden Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Flächen für die Abfallbeseitigung soll die Zwischenlagerung der im Plangebiet durch die zulässigen Nutzungen erzeugten Abfälle zum Zwecke der Beseitigung geregelt werden.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die privaten Verkehrsflächen sind mit Wegerechten zugunsten der Baugrundstücke (WA 1 und WA 2) zu belasten.

Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bebau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.

Die privaten Verkehrsflächen und privaten Baugrundstücke sind mit Leitungs- und Wegerechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen im Zuge der Bauausführung zu belasten.

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Es sind Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

Dies dient der Eingrenzung der Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und insofern der Anbindung der Grundstücke an die öffentliche/private Verkehrsfläche. Die Festsetzung liegt im Interesse der Grundstückseigentümer, da dies eine Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen nicht erforderlich macht; eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken wird somit vermieden.

Die Neigung der Böschung soll ein Verhältnis von 1:1,5 (Höhe: Breite) nicht übersteigen. Notwendige Fundamente der Straßenrandbegrenzung und der Straßenböschung sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

**Grünordnerische Festsetzungen:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Die Pflanzgebote bewirken eine Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lebensraum für Flora und Fauna beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern, zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung des Plangebietes beitragen und dient gleichzeitig der optischen Aufwertung.

Es sind daher folgende Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen:

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist mindestens 1 Laubbaum als Halbstamm der Pflanzliste auf den jeweils bebauten Parzellen zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> aufweisen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

§ 89 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die Gestaltung der Gebäude ergeben sich folgende Festsetzungen:

1. Gestaltung der Gebäude
  - 1.1 Zulässig sind Massiv- und Fertigteilhäuser.
  - 1.2 Dächer
    - 1.2.1 Zulässige Dachformen für die Hauptdächer sind Flachdach, Satteldach, Krüppelwalm- und Walmdach mit Dachneigungen bis zu 45°, Pultdächer sind mit Dachneigungen bis zu 15° zulässig.
    - 1.2.2 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist die zulässige Dachneigung von Satteldächern, Krüppelwalm- und Walmdächern auf 25° begrenzt.
    - 1.2.3 Als Dachform für Garagen und Carports sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat der Farbe des Daches des Hauptgebäudes zu entsprechen.
    - 1.2.4 Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – in die Dachfläche integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Attika von Flachdächern um max. 0,5 m überragen.
    - 1.2.5 Dachüberstände sind umlaufend bis max. 0,75 m zulässig (Außenkante Außenwand bis Außenkante äußerstes Bauteil Dach).
    - 1.2.6 Bei der Ausbildung von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern darf die Höhe des Drenpels, d.h. der Abstand zwischen Oberkante des

Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 80 cm nicht überschreiten.

Für Einfriedungen ergeben sich folgende Festsetzungen:

2. Einfriedungen
- 2.1 Einfriedungen sind zulässig als:
  - Hecke, aus heimischen, standortgerechten Gehölzen
  - Zäune als Holzzaun in senkrechter Ausführung oder als Metallzaun
- 2.2 Einfriedungen sind bis max. 1,80 m Höhe zulässig (ab OK Gelände).

Erarbeitet: Nicky Scheinfuß Dipl.-Ing. (FH)

Aue-Bad Schlema, den .....

Kohl  
Oberbürgermeister

**Anhang – zur Verwendung empfohlener Arten**

Folgende Arten werden im Bereich des Plangebietes zur Verwendung empfohlen:

**Sträucher**

Hartriegel	Cornus sanguineum
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Hecht-Rose	Rosa glauca
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

**Straßenbegleitende Laubbäume**

Felsahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Hainbuche	Carpinus betulus
Jap. Nelkenkirsche	Prunus serrulata „Kanzan“
Mehlbeere, Schwedische	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata „Greenspire“