

Stadt Wilkau-Haßlau

## Begründung

zur Aufhebung der Satzung des

Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schmelzbach“

## ENTWURF



Auftraggeber: Stadt Wilkau-Haßlau  
Poststraße 1  
08112 Wilkau-Haßlau

Planer: ARC STAUDTE Freiraumplanung+Städtebau  
Scheringerstraße 3  
08056 Zwickau

Wilkau-Haßlau, den 30.09.2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Bestehender Bebauungsplan .....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes (im Wesentlichen Übernahme der Zuordnung aus dem Bebauungsplan) .....	3
2. Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplanes .....	7
2.1 Ursprüngliche Planung, Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplanes .....	7
2.2. Entwicklung des Gebietes .....	7
2.3 Flächennutzungsplan .....	8
2.4 Gründe für die Planaufhebung .....	8
2.5 Verfahrensart .....	8
2.7 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung .....	9
3. Raumordnerische Zielvorgaben .....	10
3.1 Landesentwicklungsplan .....	10
3.2 Regionalplan .....	10
4. Umweltbelange .....	11
4.1 Schutzgut Mensch .....	11
4.2 Schutzgut Boden .....	11
4.3 Schutzgut Fläche .....	11
4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	11
4.5 Schutzgut Klima / Luft .....	11
4.6 Schutzgut Wasser .....	11
4.6 Schutzgut Landschaft .....	12
4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	12
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung .....	12
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	12

## Allgemeiner Teil

### 1. Bestehender Bebauungsplan

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen des folgenden Grundstücks der Stadt Wilkau-Haßlau:

alt

476/1; 473; 471/2

angrenzend alt

139; 471/13; 471/7; 464/15

angrenzend neu

474/3; 476/2; 473/4; 471/27; 471/7; 471/18; 464/28; 464/27; 709/4; 709/6; 709/48; 709/22; 709/31; 453/25; 453/24; 138; 139

betroffene Flurstücke

alt (vor Bebauung)

474; 471/14; 471/10; 471/12; 704; 705; 463; 462; 708/2; 709/13; 709/12; 708/3; 709/14; 708/4; 709; 710/1; 709/2; 709/7; 464/4; 464/3; 709/5; 709 c; 709/15; 709/16; 709/11; 449; 464/15; 464/13; 464/12; 464/11; 464/10; 464/9; 464/8; 464/7; 464/6; 464/5; 464/14

neu

471/14; 471/25; 471/24; 471/26; 471/22; 471/23; 704/4; 704/3; 704/2; 763/12; 705/1; 705/5; 463/11; 463/10; 463/9; 463/8; 463/7; 462/3; 462/2; 462/1; 463/6; 463/5; 463/4; 463/3; 708/16; 463/2; 708/14; 708/23; 708/22; 708/15; 709/13; 709/14; 709/12; 709/11; 708/17; 709/24; 709/16; 710/8; 710/5; 757/1; 710/4; 710/3; 710/6; 709/38; 709/32; 709/33; 709/39; 709/43; 709/37; 709/36; 709/42; 709/35; 709/40; 708/6; 708/4; 708/21; 708/20; 708/19; 463/18; 463/17; 463/16; 463/15; 434/14; 463/13; 463/1; 705/7; 705/4; 705/11; 705/10; 705/2; 464/18; 464/29; 464/12; 464/11; 464/10; 464/9; 464/8; 464/7; 464/6; 464/4; 464/3; 464/31; 464/32; 464/25; 464/26; 464/22; 464/24; 464/20; 757/1

davon unbebaut: 474/1

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca.8 ha.

Die Bauflächen befinden sich im privaten Eigentum. Die Straßen und Wege sind städtisch und öffentlich gewidmet.

#### 1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes (im Wesentlichen Übernahme der Zuordnung aus dem Bebauungsplan)

##### 1.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wurden folgende Flächen und Nutzungen festgesetzt:

Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 16-20 BauNVO) durch  
Grundflächenzahl: 0,4 als Höchstmaß  
Geschoßflächenzahl: 0,8 als Höchstmaß  
Zahl der Vollgeschosse 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

Die Traufhöhe wurde mit 6,5 m als Maximum (zweigeschossiges Gebäude) bei einer maximalen Fußbodenhöhe über der Oberfläche der Erschließungsstraße- bzw. Wege in Gebäudemitte. Die Traufhöhe wird als Schnittlinie zwischen verlängerter Außenwand und Dachbelag festgelegt

#### Festsetzung der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m.§ 22, 23 BauNVO):

Mit Planeintrag wurden eine offene Bauweise sowie die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte durch Baugrenzen.

Ebenfalls mit Planeintrag (Pfeil) wurde die Firstrichtung und mit SD-Satteldach die Dachform festgesetzt. festgesetzt. Zulässig ist die Drehung der Firstrichtung um 90°, d.h. ein Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit.

#### Festsetzung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen wurden per Planeintrag festgesetzt. Es wurde keine Spezifizierung in öffentliche/private Verkehrsflächen vorgenommen. Aus der Begründung geht unter Punkt 5 „Bodenordnung“ hervor, dass die Verkehrserschließung durch die Stadt Wilkau-Haßlau erfolgt.

In der Begründung wurde unter Punkt 3.2 „Verkehr“ ausgeführt, dass die vorhandene Straße als Wohnsammelstraße ausgebaut werden soll und die innere Erschließung in Form einer Spange für die Hinterliegergrundstücke erfolgt. Der innere „Grüne Kern“, die bestehenden Gartenflächen wurden auf Forderung der Reihenhausanlieger in der damaligen Form belassen.

Zum ruhenden Verkehr ist ausgesagt, dass Stellplätze an den Straßen angeordnet werden können, wobei unklar ist, ob diese Stellplätze öffentliche oder private Plätze sein sollen. Die genaue Anordnung wird der Verkehrsplanung überlassen. Gleichzeitig wird ausgeführt, dass Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen sind und im Nordosten des Gebietes eine Sammelparkierung vorgesehen ist.

#### Fußwege und Fahrradverkehr

In der Begründung ist enthalten, dass die vorhandenen Fußwege erhalten bleiben und Fahrradverkehr auf der wenig befahrenen Straße (Vorschlag: Tempo 30-Zone) vorgesehen ist.

#### Festsetzung der Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die zentrale Grünfläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „private Hausgärten“ festgesetzt.

Die mit Planzeichen „Spielplatz“ am Westrand des Plangebietes festgesetzte Fläche erhielt, ist vermutlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Farbcodierung (Planzeichenerklärung) ist aufgrund der Ausführung und des Alters des Planes nicht mehr eindeutig.

#### Festsetzung von Flächen für Maßnahmen für die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan - § 9 Abs.1 Nr. 20)

Festsetzung mit Planzeichen, in der so bezeichneten Fläche sind Erhaltungsmaßnahmen für Bäume und Sträucher mit Planzeichen und textlich festgesetzt. Dazu wurde in der Begründung ausgeführt, dass die Bäume eingemessen wurden und Neupflanzungen, insbesondere am Schmelzbach und an den Erschließungsstraße als Pflanzgebote aufgenommen wurden. Die besonders erhaltenswerten Gehölze wurden unter 1.1 der grünordnerischen Festsetzungen mit Flurst. Nr. festgesetzt

Des Weiteren wurde das Erhaltungsgebot unter 1.2 aus Kulturbepflanzungen aus verschiedenen

Koniferen, Ziergehölzen etc., Baumgruppen aus Pappeln, sowie das gesamte bachbegleitende Grün. In der Begründung wurde zudem auf den Schutz der Pflanzungen bei Tiefbaumaßnahmen und die Einbeziehung eines außerhalb des Plangebietes liegenden Teiches in nicht näher bezeichnete Überlegungen der Stadt hingewiesen.

Unter 2 „Pflanzungen/Pflanzgebote“ wurden mit 2.1 Gehölze für die Aufwertung des 20m breiten Uferstreifens und dessen Gestaltung als Garten-Grünfläche mit mind. 1 Baum und 2 Sträuchern auf 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche einschließlich Pflanzliste festgesetzt.

Unter 2.2 wurde die Begrünung der Wohnstraßen durch Baumreihen mit mind. 12m Baumabstand und Artenliste festgesetzt.

Unter 2.3 bis 2.5 wurden Maßnahmen bzw. Artenlisten für Vorgärten, Hausgärten und Einfriedungen getroffen-.

Empfohlen wird Fassadenbegrünung bei geschlossenen Wänden über 10 m Länge und die Begrünung von Pergolen, Sitzplätzen und Garagen.

Zur Aufteilung der Bepflanzung der Uferzone wurde eine Skizze beigefügt.

#### Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Mit Planzeichen wurde die zentrale private Grünfläche als Zweckbestimmung der von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

#### Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Es wurde ein Rückhaltebecken für Regenwasser mit Biotopfunktion festgesetzt.

#### Festsetzung von Flächen für Garagen, Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 und § 9 BauGB (nicht exakt zuordenbar)

Mit Planeintrag wurden Flächen für Garagen und Stellplätzen festgesetzt. Diese sind nur in den für diese Nutzung gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO)  
Nebenanlagen sind per Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme sind Geräteschuppen bis 6 m<sup>2</sup>, Grundstückseinfriedungen, Pergolen, Sonnenkollektoren und öffentliche Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB, sowie Müllboxen.

#### Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Es wurde ein Leitungsrecht für die Fernwasserleitung mit einem 5 m breitem Schutzstreifen festgesetzt.

#### Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Die Flächen wurden mit Planzeichen festgesetzt.  
In der Begründung wird ausgeführt, dass die stadttechnische Erschließung gesichert ist.

#### 1.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 Sächsischer Bauordnung-SächsBO - örtliche Bauvorschriften):

##### Bauwerke

Für Hauptgebäude wurden Satteldächer festgesetzt, wobei Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachneigung besitzen müssen. Für Grenzbebauungen ist die Dachneigung

und Dachform des jeweiligen Nachbargebäudes zu übernehmen. Gleiches trifft auch auf Nebengebäude zu (z.B. Garagen).

Für Nebengebäude sind Satteldächer und Flachdächer zugelassen.

Zwerchgiebel und Einzelgauben sind zulässig, falls ihre Gesamtlänge 50% der Trauflänge nicht überschreitet.

Es wurden Mindestabstände vom Giebel für unterschiedliche Gaubentypen sowie eine Einbindehöhe von mindestens 50 cm unter dem First festgesetzt. Dachliegefenster, die sich der Dachfläche unterordnen sind zulässig. Festgesetzt wurde eine ziegelrote bis rotbraune Dachdeckung. Sonnenkollektoren müssen sich in der Optik unterordnen.

Verkehrsfläche

Die Straßenbegrenzungslinien wurden verbindlich festgesetzt. Begründbare Abweichung (örtliche oder verkehrliche Gegebenheiten) von der inneren Aufteilung der Verkehrsflächen sind zulässig.

Außenanlagen

Es wurde festgesetzt, dass Einfriedungen zwischen den Kunststücken und zu den Verkehrsflächen dürfen aus maximal 1,5 m hohe Zäune oder Hecken bestehen.

Zulässig sind auch Mauern, die begrünt und max. 0,5 m hoch sind.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, Abstell- und Lagerflächen sind bis auf Müllboxen sind nicht zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis 1 m zulässig.

Es wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig sind und sich der baulichen Umgebung unterordnen müssen.

1.2.3 Folgende Hinweise zur Planung wurden gegeben:

- Der Versiegelungsgrad befestigter Flächen soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden und die Flächen sollen in die Grünflächen entwässert werden. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Entwässerung darf nicht fremde Grundstücke beeinträchtigen.
- Um Abfall zu vermeiden soll beim Bau Massenausgleich angestrebt werden.
- Insbesondere im Bereich des Flurstückes 474 wird das Gelände aufgefüllt, um die Führung des Entwässerungskanals abzusichern.
- Die Regelabstände der Versorgungsleitungen untereinander und von Bauwerken sind einzuhalten. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren.

## 2. Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplanes

### 2.1 Ursprüngliche Planung, Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das „Wohngebiet Am Schmelzbach“ wurde am 30. April 1997 rechtskräftig. Der zu dieser Zeit erhebliche Bedarf an vor allem Eigenheimgrundstücken in der Stadt Wilkau-Hasslau sollte damit gedeckt werden. Der Bebauungsplan schließt an die gewerbliche Nutzung am Schmelzbach nördlich an. Ein Großteil des Plangebietes wurde bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt. Vor Aufstellung des Bebauungsplans bestanden im Plangebiet bereits einige Wohngebäude sowie die erhaltenen privaten Gärten. In der Begründung des Bebauungsplans wurde dies als Bebauung mit einigem Gewicht bezeichnet.

Planungsziele zum Zeitpunkt der Aufstellung waren die Ordnung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Gefüges, u.a. durch:

- Ausweisung von Flächen für den Bau von Eigenheimen als Einzel- oder Doppelhäuser zur Bedarfsdeckung,
- Vorbereitung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- Abrundung der vorhandenen Splittersiedlung und Einfügen der zukünftigen Bebauung in den Bestand,
- Verbesserung der Abwasserentsorgung, in dem das bisher in den Schmelzbach gelangende Abwasser der städtischen Kanalisation zugeführt wird,
- Grünordnerische Aufwertung der Uferzone des Schmelzbaches,
- Regelung der versorgungstechnischen Infrastruktur.

Verbunden mit der Neubebauung sollte der Abbruch ehemaliger LPG-Gebäude sein.

Die Bebauung des Plangebietes wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplans relativ zügig umgesetzt. Insgesamt sind nahezu alle Grundstücke bebaut, lediglich der westliche Teil, für den die Auffüllung vorgesehen war, wurde nicht umgesetzt. Die Grundstücksaufteilung weicht in der Realität von der des Bebauungsplans ab, der bebaute Bereich ist aber ausgelastet. Auch das Rückhaltebecken und der Spielplatz im westlichen Teil wurde nicht realisiert. Zur Erschließung wurde im Bebauungsplan relativ wenig ausgesagt, das Plangebiet ist aber voll erschlossen.

Folgende städtebaulichen Daten lagen dem Bebauungsplan zugrunde:

Größe des Plangebietes:	ca. 8,00 ha
davon Wohnbaufläche:	ca. 6,20 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,95 ha

Anzahl der Gebäude (im allg. Einfamilienhäuser): ca. 19

Neue Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhäuser): ca. 50

### 2.2. Entwicklung des Gebietes

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wurde ein Bebauungsplan notwendig. Auf die Umsetzung durch mehrere V+E Pläne und Bauträger wurde im Interesse der Gesamtentwicklung und städtebaulichen Gestaltung verzichtet und das Plangebiet insgesamt entwickelt.

Vor der Bebauung befand sich im Bereich des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzfläche, die zudem mit Scheunen und Wohngebäude ungeordnet bebaut wurden.

An der vorhandenen landwirtschaftlichen Straße waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung 9 Reihenhäuser und einige Einfamilienhäuser mit damals teilweise ungeklärten Eigentumsverhältnissen vorhanden. Diese wurden in die Planung einbezogen. Ein ehemals wohl vorhandener Teich war bereits zu diesem Zeitpunkt verfüllt.

Die Infrastruktur war in unzureichendem Zustand, insbesondere bezüglich der Verkehrserschließung

und der Abwasserentsorgung. Zum Zeitpunkt der Planerstellung waren alle Flächen in Privateigentum, teilweise mit Rückgabeansprüchen belastet oder es herrschten ungeklärten Eigentumsverhältnisse. Die Erschließung erfolgte durch die Stadt Wilkau-Haßlau bzw. die Versorgungsträger. Das Gebiet wurde vergleichsweise zügig bebaut, lediglich der westliche Teil, der aus Gründen der Entwässerung aufgefüllt werden sollte, blieb unerschlossen und unentwickelt.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes und der Aufhebung verfügte und verfügt die Stadt Wilkau-Haßlau über einen gültigen Flächennutzungsplan in dem das Plangebiet als Gebiet für das Wohnen dargestellt ist. Der vom Stadtrat der Stadt Wilkau-Haßlau mit Beschluss vom 07.09.1995 festgestellte Flächennutzungsplan vom 28.10.1993 und letzter Änderung vom 18.05.1996 wurde mit Bescheid seitens des Regierungspräsidium Chemnitz vom 16.07.1996 mit Auflagen und Hinweisen genehmigt.

### **2.4 Gründe für die Planaufhebung**

Die Gemeinde kann einen Bebauungsplan nach § 1 Abs. 8 BauGB nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen aufheben.

Ein Bebauungsplan kann aufgehoben werden, wenn er vollständig umgesetzt wurde und seine Festsetzungen somit nicht mehr benötigt werden.

Ziel dieses Planverfahrens ist die Aufhebung des weitgehend umgesetzten Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Schmelzbach“. Innerhalb des bebauten Teils des Wohngebietes gibt es keine, entsprechend den Darstellungen der Planung, bebaubaren Flächen mehr.

Eine Aufrechterhaltung der Satzung wird durch die Stadt Wilkau-Haßlau als nicht mehr notwendig erachtet. Zudem soll die Bebauung des westlichen unbebauten Teils aus Gründen des Erschließungsaufwandes und aus städtebaulichen Gründen nicht mehr erfolgen.

Die Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet wurden im Wesentlichen baulich sowie von der Nutzung umgesetzt. Es entstanden zum Großteil Einfamilienhäuser mit unterschiedlich orientierten Satteldächern. Die Bebauung ist in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Verkehrserschließung wurde umgesetzt, wobei die Grünfläche (Gärten) in der Mitte des Gebiets erhalten blieben.

Inwieweit die Höhenfestsetzungen umgesetzt wurden, ist kaum nachzuvollziehen. Augenscheinlich wurden sie jedoch zum Großteil berücksichtigt. Im Gebiet wurde offene Bebauung umgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden zumindest im Bachbereich, der heute eine teilweise intensive Begrünung besitzt, umgesetzt. Eine Begrünung der Straßen erfolgte maximal partiell auf den Privatgrundstücke. Ein Sammelstellplatz wurde nicht umgesetzt, das Grundstück ist mit einem Eigenheim bebaut.

Der westliche unbebaute und nicht erschlossene Planteil wird bei Aufhebung des Bebauungsplans wieder planerischer Außenbereich und verbleibt in der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und den Angebotsflächen innerhalb der Kommune sowie dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung ist dies vertretbar und zu begrüßen. Zudem wird dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden Rechnung getragen.

### **2.5 Verfahrensart**

Das Aufhebungsverfahren richtet sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nach den Vorschriften bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ist anwendbar, da die Grundzüge der Planung gem. § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden und die Nr. 1-3 des § 13 Abs. 1 BauGB nicht zutreffen. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht gem. 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a abgesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Aufhebung des B-Planes keine planungs- und keine erheblichen Umweltauswirkungen mehr hat. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## **2.6 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Planaufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Schmelzbach“. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten die Festsetzungen als aufgehoben. Auf der Planausfertigung/ Urkunde des B-Planes „Am Schmelzbach“ Wilkau-Haßlau erfolgt nach Abschluss des Verfahrens der Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“.

## **2.7 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung**

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich der Bereich nach § 34 BauGB. Bauwerke, die der Nutzung und Eigenart der Umgebungsbebauung entsprechen (Einfügung) sind damit zulässig. Damit sind generell die Vorgaben des BauGB für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

### **3. Raumordnerische Zielvorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1996/1997 konnte sich die Stadt Wilkau-Hasslau auf die Eigenentwicklerfunktion gemäß Landesentwicklungsplan beziehen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat, da der Großteil des Gebietes entwickelt ist, keine raumordnerische/landesplanerische Berührung.

In Hinsicht auf den unbebauten kleinen Westteil können die Handlungsschwerpunkte des Landesentwicklungsplanes 2013 zur „Effizienten Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme“ sowie den Grundsätzen und Zielen des Siedlungswesens herangezogen werden. Nach dem Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung sind im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinde gehalten, die ungenutzten genehmigten Bauflächen zu überprüfen. Für den kleinen westlichen Teil des ansonsten umgesetzten Planes wird die Bebauung ganz aufgegeben. Die Aufhebung des Bebauungsplans entspricht damit insbesondere für diesen Teil den Vorgaben des LEP.

#### **3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt. Die Regionalplanung nimmt damit eine Mittlerfunktion zwischen Landesplanung und gemeindlichen Planungen wahr.

Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform 2008 wurden die bisherigen Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zu einem neuen Planungsverband fusioniert.

Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung (RPI-S RC) beschlossen.

Im mittlerweile rechtskräftigen Regionalplan Region Chemnitz ist ein Handlungsschwerpunkt die regionale Siedlungsentwicklung, die weitgehend aus der Eigenentwicklung erfolgen bzw. sich auf Zentralen Orte konzentrieren soll. Aus Sicht des Zeitpunktes der Aufstellung des Bebauungsplans war die Siedlungserweiterung im Sinne der Eigenentwicklung aus Sicht der Kommune notwendig. Mit der Umsetzung des Großteils des Bebauungsplans ist dieses Planungsziel erfüllt. Mit Verzicht auf die Entwicklung eines kleinen Teils wird weiterer extensiven Flächeninanspruchnahme vorgebeugt. Dies entspricht somit den Zielen der Regionalplanung bezüglich der Siedlungsentwicklung und Ressourcenschonung.

## 4. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB wurden nachfolgend entsprechend der Schutzgüter abgehandelt. Auf einen Umweltbericht wurde verzichtet, s.u. Punkt 2.5.

### Ziele des Umweltschutzes und Darstellung der einschlägigen Fachgesetze

Im Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete oder – Objekte gemäß Naturschutzrecht (Bundesnaturschutzgesetz, Sächsisches Naturschutzgesetz) vorhanden.

#### 4.1 Schutzgut Mensch

Die Aufhebung des B-Planes hat **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Es sind weder Auswirkungen auf den Lärmschutz noch auf Klima und Erholungsfunktion zu erwarten.

#### 4.2 Schutzgut Boden

Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, sind bei Aufhebung des Bebauungsplans **keine** signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Für den westlichen kleinen Teil ist keine Bebauung mehr vorgesehen, sondern die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

#### 4.3 Schutzgut Fläche

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist **keine** extensive Erweiterung der bebauten Siedlungsfläche verbunden.

#### 4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist **keine** Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden, da das Gelände fast vollständig bebaut ist. Die biologische Vielfalt entspricht der bereits eingegrünter Eigenheimsiedlungen mit Rasen, Zier- und Nutzgehölzen und intensiver Pflege. Der geringere westliche Teil besteht aus Grünland. Der Baumbestand ist im planerischen Innenbereich durch die Gehölzschutzsatzung der Stadt Wilkau-Haßlau vom 16.12.2010 geschützt.

#### 4.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es zu **keiner** Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima.

#### 4.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Am Westrand des Plangebietes verläuft der Schmelzbach als weitgehend kanalisiertes Gewässer.

Mit der Aufgabe eines Teils des Plangebietes wird weniger Fläche versiegelt und der Kanalisation/der Vorflut zugeführt.

Insgesamt sind **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### 4.6 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet ist fast vollständig bebaut. Die Aufgabe des kleinen westlichen Teils wirkt sich positiv aus, da dieser in die Feldflur im Übergang zur Bockwaer Senke überleitet. Es ist **keine** Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

#### 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden **keine** kulturellen Schutzgüter oder sonstigen Sachgüter betroffen.

### 5. Prognose über die Entwicklung des Gebietes und Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Würde das Aufhebungsverfahren nicht durchgeführt werden, bliebe das Planungsrecht erhalten. Das Planungsrecht bliebe bestehen und alle nicht bebauten Flächen könnten bebaut werden. Die Grundzüge der Planung berührenden Planänderungen wären über eine Änderung des Bebauungsplans möglich. Geringfügigere Änderungen über eine Befreiung von den Festsetzungen möglich. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans wurde das Plangebiet in den Innenbereich einbezogen.

### 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der seit 30.04.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schmelzbach“ soll aufgehoben werden. Im Plangebiet mit ca. 8 ha wurde das Allgemeine Wohngebiet weitgehend umgesetzt. Die Bebauung des kleinen westlichen Teils soll nicht mehr erfolgen.

Durch die Aufhebung entstehen **keine** erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Nach der Aufhebung erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung der bebauten Teils nach § 34 BauGB, des unbebauten teil nach § 35 BauGB. Diese Fläche bleibt in der Bestandsnutzung als Fläche für Landwirtschaft.

Anlagen

1. Luftbild mit Flurstücken und Plangrenze sowie Verfahrensvermerken
2. Ausdruck gescannter Rechtsplan ohne Verfahrensvermerke
3. Verfahrensablauf Rechtsplan