

## Beschlussvorlage Nr. B-119/2013

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 06/07 "Lug ins Land"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Wittgensdorf	24.04.2013	öffentlich			
<b>Planungs-, Bau- und Umweltausschuss</b>	<b>14.05.2013</b>	<b>öffentlich</b>			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 2 Hauptsatzung der Stadt Chemnitz

---

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:		<input type="checkbox"/> ja <input checked="checked" type="checkbox"/> nein																																																			
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmennummer in Anlage , Seite benannt <input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition) <input type="checkbox"/> Maßnahmennummer		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; height: 20px;"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="background-color: #cccccc;"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="background-color: #cccccc;"></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																								•																											
												•																																									
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		_____ EUR																																																			
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		_____ EUR																																																			
Finanzbedarf ist		<input type="checkbox"/> gesichert <input type="checkbox"/> nicht gesichert																																																			
Finanzielle Übersicht siehe Anlage		Seite																																																			

Bereits gefasste Beschlüsse/Entscheidungen sind betroffen:			Beschluss ist		
Beschlussnummer	Beschluss-Datum	beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:


**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06/07 „Lug ins Land“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, werden in der Fassung vom 11.03.2013 (gemäß Anlagen 3 und 4) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

## **Begründung:**

Auf Initiative des Ortschaftsrates Wittgensdorf hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 09.12.2008 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Lug ins Land“ aufzustellen (Beschlussvorlage Nr. B- 279/2008).

Die Stadt Chemnitz stellt den Bebauungsplan auf, um die Umwidmung eines überwiegend durch Garten- und Wochenendhäuser vorgeprägten Siedlungsbereichs in ein Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern. Die Siedlung besteht seit den 1930er Jahren und wird seither durchgängig genutzt. Bis zur politischen Wende im Jahre 1989 sind in dem Gebiet fünf Einfamilienwohnhäuser entstanden. Anträge von Eigentümern auf Erteilung einer Baugenehmigung wurden in der jüngeren Vergangenheit insbesondere wegen der unzureichenden Erschließung versagt.

Das Ziel ist es, die vorhandene Bebauung am Standort zu sichern und die vorhandenen Lücken für eine Bebauung vorzuhalten. Die Überplanung des bereits bebauten und zumindest teilerschlossenen Areals „Lug ins Land“ zu einem Allgemeinen Wohngebiet anstelle der Neuausweisung von Wohnstandorten „auf der grünen Wiese“ geschieht im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

In der Zeit vom 02. bis 22. Dezember 2010 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 06/07 'Lug ins Land' stattgefunden.

## **Wechsel vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren**

Da die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, wird das Planverfahren ab der öffentlichen Auslegung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren weitergeführt.

Der Wechsel vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren ist möglich, da mit der Beplanung des Gebietes „Lug ins Land“ nicht die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der besiedelten Bereiche (Freiraum), sondern die Anpassung, Umnutzung und Nutzungsänderung von innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichen Grundflächen vorbereitet werden soll. Das Gebiet „Lug ins Land“ mit seinen ca. 50 bebauten Parzellen kann als ein im Zusammenhang bebautes Wochenendhausgebiet mit Ortsteileigenschaft (Innenbereich, § 34 BauGB) beurteilt werden, zumal dieser Bereich nach seinem Bestand auch als ein der Erholung dienendes Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt werden könnte.

Die fünf verstreuten Wohnhäuser, die bisher im Gebiet entstanden sind, bleiben bei der Beurteilung des städtebaulichen Zulässigkeitsrahmens, der für die logische Fortentwicklung des Innenbereichs nach § 34 BauGB heranzuziehen ist, als unbeachtliche „Fremdkörper“ außer Betracht. Auch wegen dieser fehlenden Prägung durch Wohnhäuser konnten bisher keine Baugenehmigungen für weitere Wohngebäude erteilt werden.

Bei Planung eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 50 Parzellen und Wohngebäuden mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von GR 160 qm wird der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche signifikant unterschritten. § 13 a ist damit uneingeschränkt anwendbar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in diesem Fall (GR ≤ 20.000 qm) nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgesetzt, was jedoch nicht daran hindert, z.B. Grünbestände planerisch zu sichern oder die Herstellung neuer Anpflanzungen vorzusehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelenschutzgebieten (Abs. 1 Satz 5), da solche Gebiete nicht tangiert werden.

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Wie nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren entfallen der Umweltbericht (§ 2a BauGB), die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4

BauGB) und die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie das Monitoring (§ 4c BauGB). Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich eventueller Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes

Anlage 4: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes