



Beschlussvorlage Stadtrat

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister
Erarbeitet: Sven Fischer

Erfasst am: 22.05.2025
Vorlage-Nr.: BV/013/2025

Beratungsfolge	Datum	Zuständig	Status
Technischer Ausschuss	05.06.2025	Vorberatung	nicht öffentlich
Verwaltungs- und Sozialausschuss	19.06.2025	Vorberatung	nicht öffentlich
Stadtrat	26.06.2025	Entscheidung	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Einleitung eines Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schmelzbach,, (Gemarkung Niederhaßlau) der Stadt Wilkau-Haßlau

Gesetzliche Grundlage

§ 28 Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist,
Aufhebung Bebauungsplan gem. § 1, Abs. 8 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilkau-Haßlau beschließt die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schmelzbach“ (Gemarkung Niederhaßlau) der Stadt Wilkau-Haßlau.

Begründung

Allgemeine Angaben

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan) „Wohngebiet Am Schmelzbach“ befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Wilkau-Haßlau und weist eine Größe von rund 8 ha auf.

Der B-Plan „Wohngebiet Am Schmelzbach“ wurde 1996 rechtskräftig. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dient somit vorwiegend dem Wohnen.

Derzeitige Nutzung und Auslastung

Mit Stand Mai 2025 ist das Gebiet komplett, bis auf eine Restfläche in der südwestlichen Ecke, komplett bebaut und somit an verfügbaren Bauflächen ausgelastet.

Anlass und Ziel der Aufhebung

Im Zusammenhang mit einem aktuellen Baugesuches, ob aktuell genutzte Grünflächen im Innenbereich des Bebauungsplangebietes für weitere Wohnzwecke erschlossen werden könnte, wurde die Notwendigkeit des B-Plans hinterfragt. Die angefragte Nutzung widerspricht den genannten Festsetzungen im B-Plan und war daher nicht zulässig. Aus stadtplanerischer Sicht besteht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr, die bisherigen, durch Satzung geregelten Einschränkungen der Nutzung und somit den B-Plan aufrecht zu erhalten.

Um die Möglichkeit einer weiteren Wohnflächennutzung und Verdichtung gerecht zu werden, ist die Einleitung eines Bebauungsplan-Aufhebungsverfahrens planungsrechtlich geboten.

Eine weitere Bebauung in dem südwestlichen gelegenen Teilbereich des Bebauungsplangebietes (bestehende Baufelder) ist aus aktueller nicht auszugehen, da hierzu Versuche einer Erschließung und Bebauung in den letzten Jahren an den bestehenden Eigentumsverhältnissen und zum Teil auch Baugrundverhältnissen mehrfach gescheitert sind.

Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung eines rechtswirksamen B-Plans ein Aufhebungsverfahren erforderlich, für das die gleichen Verfahrensregeln gelten, wie zur Aufstellung eines B-Plans.

Das Verfahren zur Aufhebung des B-Plans „Wohngebiet Am Schmelzbach“ wird nach § 13 Abs. 1, Satz 2 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da die verschiedenen Voraussetzungen des Gesetzgebers erfüllt werden, auf die nachfolgend eingegangen wird.

Laut § 13 BauGB darf sich der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, durch die Aufhebung des B-Plans nicht wesentlich verändern. Da das jetzt festgesetzte Allgemeine Wohngebiet weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet bleibt und die aktuell von der Bebauung freizuhaltende Fläche (private Grünfläche) gem. den Festsetzungen des B-Plans zur Bebauung freigibt, ist diese Voraussetzung erfüllt.

Als weitere Bedingungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens verlangt der Gesetzgeber, dass

- I. die Aufhebung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern,
- II. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- III. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Prüfung der Verwaltung ergab, dass auch diese Voraussetzungen erfüllt sind und somit die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglich ist.

Entsprechend des Abs. 2 kann daher sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange als auch von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans

Künftige Planungen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich dementsprechend nur in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Nutzungsmöglichkeiten eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sind dann uneingeschränkt zulässig.

Finanzielle Auswirkung

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßigen Berührungen | <input checked="" type="checkbox"/> Ausgabenerhöhungen |
| <input type="checkbox"/> Einnahmeerhöhungen | <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung |
| <input type="checkbox"/> Einnahmeminderungen | <input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung |
| <input type="checkbox"/> Ausgabenminderungen | <input type="checkbox"/> Folgekostenberechnung in Anlage |

Bemerkung:

Anlagen

Lageplan

B-Plan – Gesamtplan

B-Plan – Grünfläche

Feustel

Bürgermeister