

## **INHALT**

<b>1. LAGE- UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH,ÜBERSICHTSPLAN</b>	<b>Seite 1</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.2 Lage und Abgrenzung	Seite 3
1.3 Bestand	Seite 4
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERFAHREN</b>	<b>Seite 5</b>
2.1 Verfahren	Seite 5
2.2 Rechtsgrundlagen	Seite 6
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSEBENEN</b>	<b>Seite 7</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)	Seite 7
3.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 (RPCE)	Seite 8
3.3 Flächennutzungsplan	Seite 8
<b>4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>Seite 9</b>
4.1 Bedarfsbegründung	Seite 10
4.2 Planungsalternativen	Seite 10
4.3 Prognose bei Ausbleiben der Planung	Seite 10
4.4 Erschließung	Seite 11
<b>5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>Seite 11</b>
5.1 Flächenbilanz	Seite 11
5.2 Textliche und zeichnerische Festsetzungen einschl. Begründung	Seite 11
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	Seite 12
5.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Seite 12
5.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	Seite 13
5.3 Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen einschl. Begründung	Seite 13
5.3.1 Festsetzungen für Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	Seite 13
5.3.2 Festsetzungen für Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	Seite 13
5.3.3 Festsetzungen Grundstückseinfriedungen	Seite 13
5.3.4 Verkehrsflächen	Seite 14
5.3.5 Grünflächen	Seite 14
<b>6. UMWELT- UND NATURSCHUTZ</b>	<b>Seite 15</b>
<b>7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b>	<b>Seite 15</b>
7.1 Ausgangssituation	Seite 15
7.2 Planungsgrundlage	Seite 15
7.3 Umweltrelevante Auswirkungen	Seite 15
7.4 Zusammenfassung / Planungsziel	Seite 15
<b>8. HINWEISE</b>	<b>Seite 16</b>

ANLAGEN

- Anlage 1 – Ehemalige gewerbliche Bebauung / Stand Abbruch
- Anlage 2 – Flächenbelegung / max. Versiegelung
- Anlage 3 – Artenliste B – sonstige Bäume, Sträucher und Gebüsch

## 1. LAGE- UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Wohngebiet „An der oberen Schule“ umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha (9198 m<sup>2</sup>). Es setzt sich zusammen aus den Flurstücken

- 499/1
- 500
- 505
- 506
- 508a
- Teil von 508/3

der Gemarkung Gelsenau

### 1.2 Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Gelsenau gehört verwaltungsmäßig zum Erzgebirgskreis mit der Kreisstadt Annaberg-Buchholz in der Region Chemnitz des Freistaats Sachsen. Nachbarkommunen sind von Norden beginnend im Uhrzeigersinn die Gemeinden Burkhardtsdorf, Amtsberg und Drebach, die Stadt Thum und die Gemeinden Auerbach und Gornsdorf.

Die per 26.05.2021 insgesamt 4112 Einwohner zählende Gemeinde Gelsenau liegt rd. 19 km Straßenweg südlich des Oberzentrums Chemnitz und rd. 15 km nördlich des Mittelzentrums Annaberg-Buchholz an der verbindenden Bundesstraße B95, welche über den Erzgebirgskamm bis zur tschechischen Grenze führt. Die Bundesautobahn A72 mit der nächstgelegenen Anschlussstelle Stollberg/West ist in 20 Straßenkilometer westlich erreichbar.

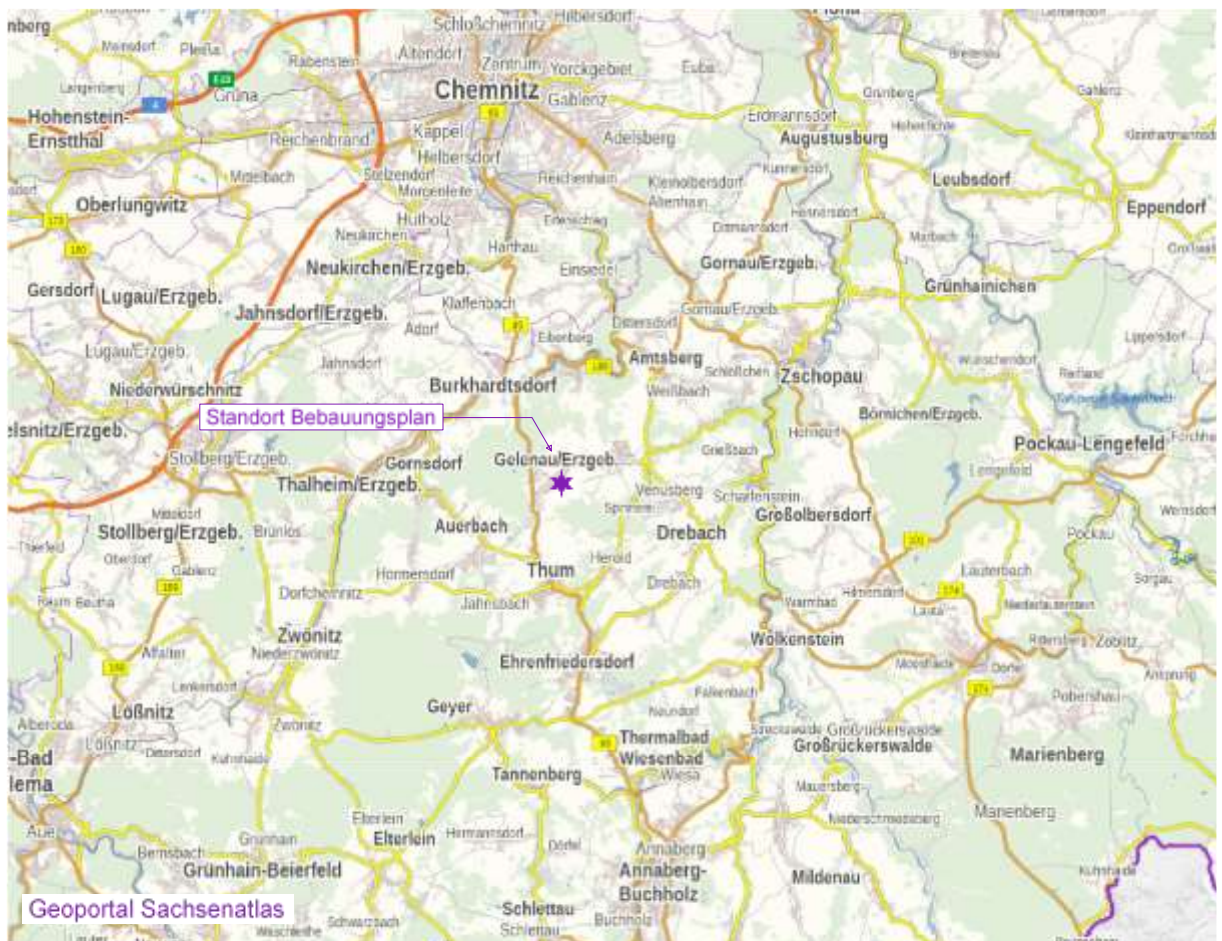


Abb. 1: Lage der Gemeinde Gelsenau im Raum und Straßennetz

Der Planbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Er wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: Straße der Einheit (Hauptstraße des Ortes Gelenau)

im Nordosten: ehemaliges Gehöft und Zufahrt

im Südosten: Louis-Riedel-Weg (kleine Anliegerstraße)

im Südwesten: Wohnbauflurstücke

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine mittig geplante Stichstraße, die von der Straße der Einheit abzweigt.

Die Umgebung ist geprägt durch eine lockere Bauwerksstruktur aus Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern parallel zur ortsdurchführenden Straße der Einheit, die beidseitig mit kleinen hangaufwärtsführenden Querstraßen an die ebenfalls parallel zur Hauptstraße angelegten Anliegerstraßen Louis-Riedel-Weg und Emil-Werner-Weg verbunden ist.

### 1.3 Bestand

Auf dem Areal des Plangebietes wurde 1920 eine Wirkwarenfabrik mit mehreren Gebäudeteilen errichtet, die zu DDR-Zeiten unter dem Namen Gelkida bekannt war und bis kurz nach der Wende Strumpfwaren produzierte. Im Zuge darauffolgender Grundstücksveräußerungen begann man mit diversen Abbruchmaßnahmen, die jedoch teilweise jahrelang stagnierten. Erforderliche Altlastensanierungen erfolgten letztendlich unter Aufsicht des Landratsamtes Erzgebirge.

Mit dem letzten Eigentümerwechsel ist jedoch ein Komplettabbruch der Industrieruine in die Wege geleitet worden und die betreffende Fläche wird vollkommen rekultiviert.



Abb. 2: Aktuelle Luftbildaufnahme

Auf Abbildung 2 sind die noch abzubrechenden Gebäudefragmente zu erkennen.

Der Höhenunterschied zwischen Straße der Einheit und Louis-Riedel-Weg beträgt im Schnitt 11 m. Die Geländeverfüllungen werden dem Ursprungsgelände angepasst.

## **2. RECHTLICHE SITUATION UND VERFAHREN**

### **2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung. Für die von ihr erfassten Grundstücke und Grundstücksteile werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Dies gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung, wie z. B. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend und nach Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

„Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.“

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB „einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.“ Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB „ortsüblich bekannt zu machen:

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.“

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die

Geländehöhen ergeben. Als Kartengrundlage für die Planungsunterlage des Bebauungsplans wird der Lage- und Höhenplan vom 23.08.2018, aufgestellt durch Wuttke Ingenieure GmbH, verwendet.

## **2.2 Rechtsgrundlagen**

Die verbindliche Bauleitplanung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

### **Bundesrecht:**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

### **Landesrecht:**

#### Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsische Bauordnung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

#### Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013)

SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11 S. 582, Fassung gültig ab: 31.08.2013

#### Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG)

vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung.  
Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSEBENEN

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

Die Gemeinde Gelsenau liegt entsprechend Festlegungskarte 1: Raumstruktur im Verdichtungsraum (Abb. 3) ungefähr mittig zwischen dem Mittelzentrum Annaberg-Buchholz und dem Oberzentrum Chemnitz.

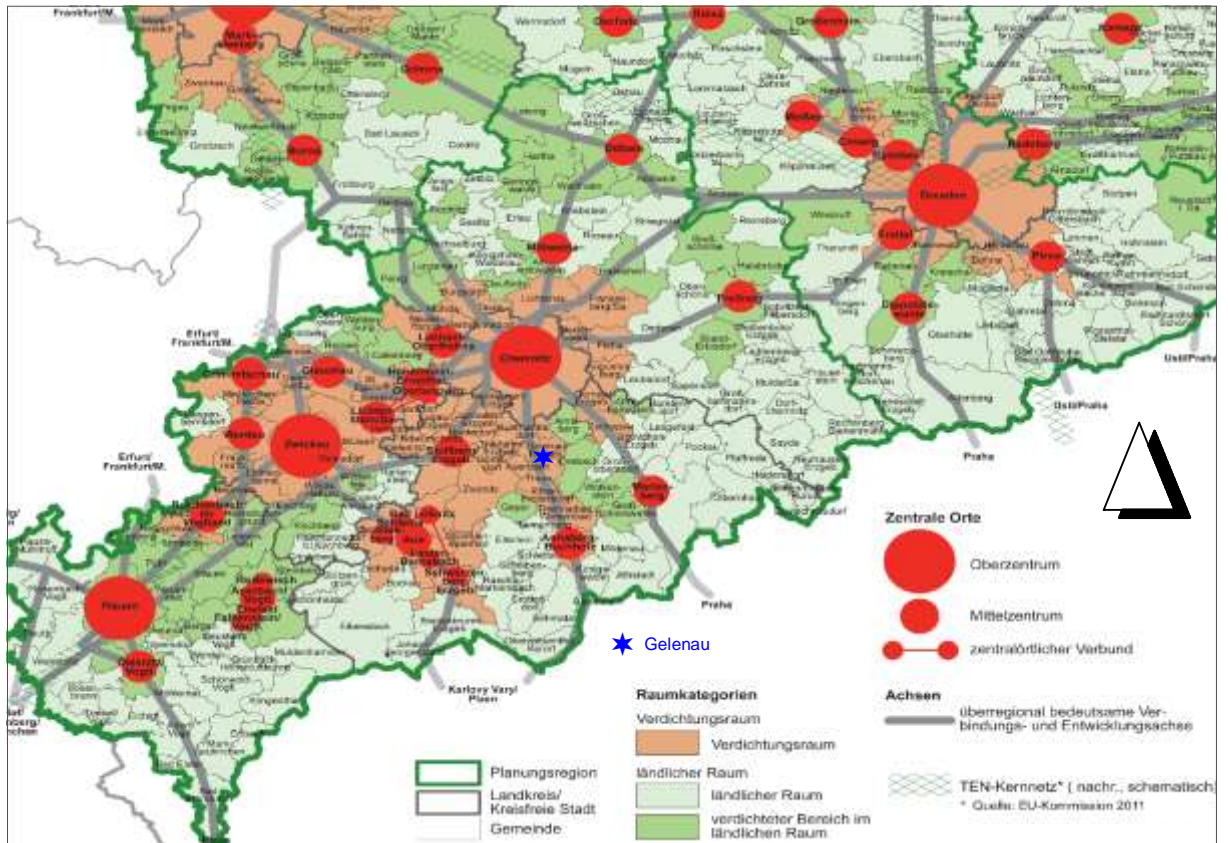


Abb. 3: Auszug aus Festlegungskarte 1 des LEP 2013

Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden bzw. abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie,
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

Mit der Satzung soll eine städtebaulich vertretbare Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig den Zielen des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden, insbesondere Ziel Z 2.2.1.7:

- Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierte Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Mit der Revitalisierung der Brachfläche und der Nutzung von Baulücken im Ort entsprechen die geplanten baulichen Entwicklungen an dieser Stelle den Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013).

### 3.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 (RPCE)

Die Gemeinde Gelenau gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der am 31.07.2008 öffentlich bekannt gemachte und in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge formt die Ziele und Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 3 ROG) der Raumordnung gemäß dem vorangegangenen LEP 2003 näher aus. In der Karte 2 – Raumnutzung ist das Plangebiet grau als gewerbliche Siedlungsfläche deklariert.

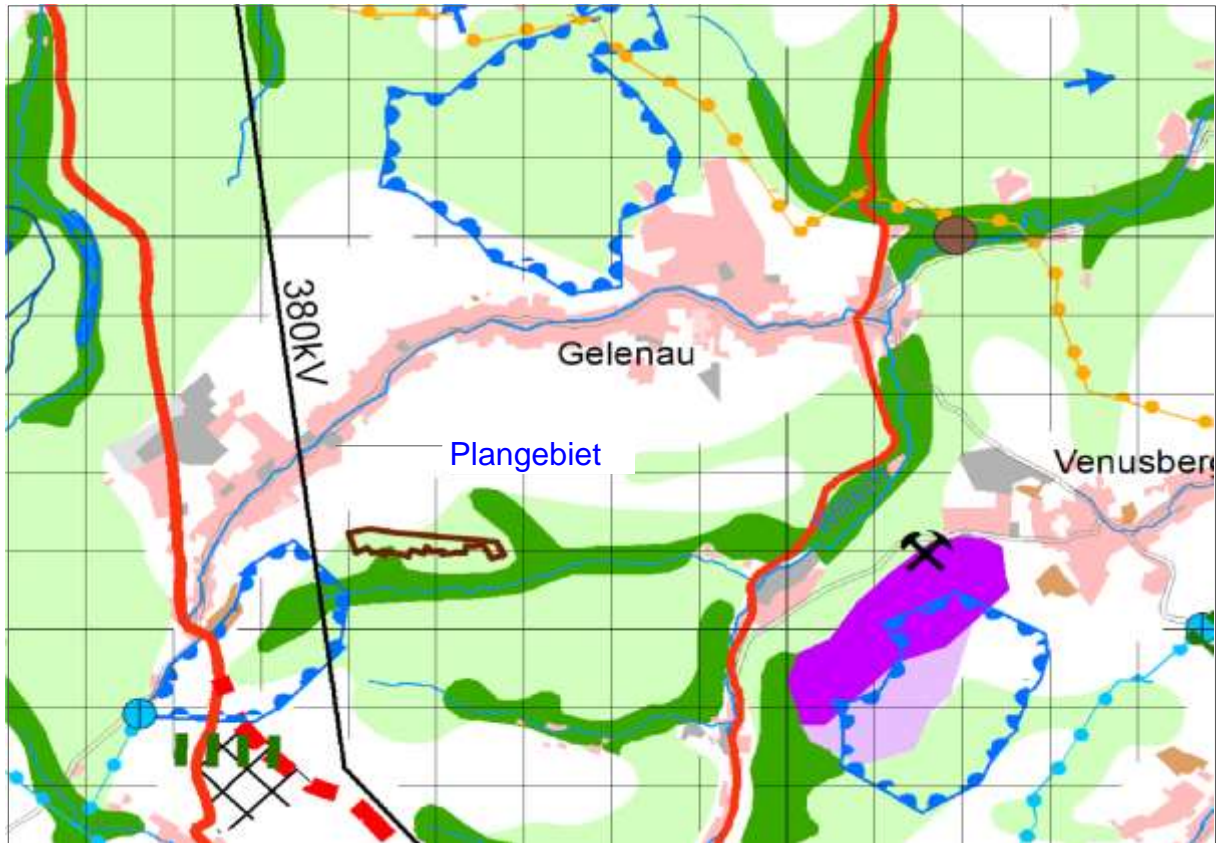


Abb. 4: Auszug RPCE 2008 - Raumnutzungskarte

In der Gemeinde selbst sind die Ortslagen Ober- und Untergelenau als Versorgungs- und Siedlungskerne in nichtzentralörtlichen Gemeinden ausgewiesen ( Z 2.6.3).

Begriff: Versorgungs- und Siedlungskern

Ein Versorgungs- und Siedlungskern einer Gemeinde ist der Ortsteil, der auf Grund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten, seiner Erreichbarkeit und seiner Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet.

Die Vorgaben des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Die Gemeinde Gelenau besitzt seit dem 18.07.2006 einen genehmigten Flächennutzungsplan. Das Plangebiet liegt in diesem Plan innerhalb eines Mischgebietes. Der Flächennutzungsplan befindet sich jedoch aktuell in Überarbeitung, in welcher das Areal des Bebauungsplans zum Allgemeinen Wohngebiet eingeändert wird. Bezüglich der Änderungen wird auf die Ausführung unter Pkt. 2.1 verwiesen. Außerdem entsprechen auch die Ausführungen im FNP (Ersteller: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz) den notwendigen Anpassungen.



Auszug aus FNP Pkt. 3.7.4 Bestand und Planung gemischter Bauflächen:

Der Schwerpunkt bezüglich der gemischten Baustrukturen liegt insofern auf der Konsolidierung und Entwicklung der Bestandsgebiete und weniger auf der Neuausweisung derartiger Flächen.

Wenn im konkreten Einzelfall ein städtebaulicher Ordnungsbedarf besteht, so sollte auch über den Bestand ein verbindlicher Bauleitplan gelegt werden. Dieser ist dann auch geeignet, eventuelle Nutzungskonflikte zu bewältigen.

Insbesondere die gemischten Bauflächen mit Brachflächenanteilen bedürfen diesbezüglich weiterer städtebaulicher Ordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Im Sinne einer nachhaltigen Aufwertung und Stärkung dieser Bereiche sind hier schwerpunkthaft Sanierungs-, Umnutzungs- und Neubaumaßnahmen mit entsprechenden Funktionsunterlagerungen erforderlich.

Industriebrachen sind zu beräumen und sollten in erschlossenen Lagen erneut baulich entsprechend § 6 BauNVO genutzt werden. Zwischenbegrünungen sind möglich.

#### 4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

In der Gemeinde Gelenau befinden sich wenig verfügbare Reserven für Neubauvorhaben nachgefragter Ein- und Zweifamilienhäuser in attraktiver Lage.

Tabelle 1 – Übersicht über ausgewiesene Wohnbauflächen in Gelenau (Angaben der Gemeinde)

Bauleitplanung	Verfahrensstand	Bemerkungen
Klarstellungssatzung „Louis-Riedel-Weg 39-45“ Flstk. 405/1, 407/1, 406/1, 409a und 409	rechtskräftig seit 27.03.2015	100 % bebaut
Klarstellungssatzung „Louis-Riedel-Weg 9-13“	rechtskräftig seit 29.04.2014	100 % bebaut
Ergänzungssatzung „Am Hang“	rechtskräftig seit 28.02.2006	1 EFH realisiert 1 Baulücke FNP: W
BPL „Ernst-Grohmann-Str. 2“	rechtskräftig seit 28.03.2003	noch Baulücken im WA
Ergänzungssatzung „Straße der Befreiung, Flstk. 970/6 Gem. Gelenau“	rechtskräftig seit 27.02.2003	Nachverdichtungspotential
BPL Nr. 06/99 Wohngebiet „Am Sportareal“	rechtskräftig seit 01.03.2001	realisiert
Ergänzungssatzung „Louis-Riedel-Weg 27-33“	rechtskräftig seit 01.10.2000	90 % realisiert FNP: W

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Wohnbaufläche für 8 Einzel- und/oder Doppelhäuser. Aus städtebaulicher Sicht ist mit dem Abbruch der Restruinen und die Nutzung der brachliegenden Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage für die neue Wohnbebauung äußerst positiv zu bewerten.

Es handelt sich hier um keine Neuinanspruchnahme von Flächen für die Besiedlung, sondern um eine Nutzung von Boden, der bereits anthropogen vorbelastet ist.

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Neubebauung in Form von freistehenden ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern vor, welche sich in ihrer Gestalt und Höhe an der umgebenden Wohnbebauung orientieren sollen.

Stellplätze für den Eigenbedarf sind auf den Grundstücken zu realisieren, so dass eine Beeinträchtigung des näheren Umfeldes durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen werden kann. Um den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen abzudecken – auch hinsichtlich der Baugebietsnähe zu Schule und Kindertageseinrichtungen – wird das straßenangrenzende nördlichste Flurstück als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgelegt.

Als Abgrenzung zur Straße und zwischen Wohngebiet und Parkfläche dienen öffentliche Grünflächen.

#### 4.1 Bedarfsbegründung

Die Einwohnerentwicklung in Gelenau ist, das ist abgesehen von den Großstädten regionstypisch, seit langer Zeit rückläufig. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt und die Gemeinde stellt sich zwangsläufig den Anforderungen des demografischen Wandels. Zur langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahlen können familienfreundliche Wohnverhältnisse mit gut erreichbarer Infrastrukturausstattung in der Kommune beitragen. Ziel der Gemeinde Gelenau ist, vor allem junge Familien im Ort zu halten, rückkehrwillige Familien zu unterstützen und neue Familien für eine ländliche Region zu begeistern, die mit Grund- und Oberschule, Kindertageseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitanlagen punkten kann.

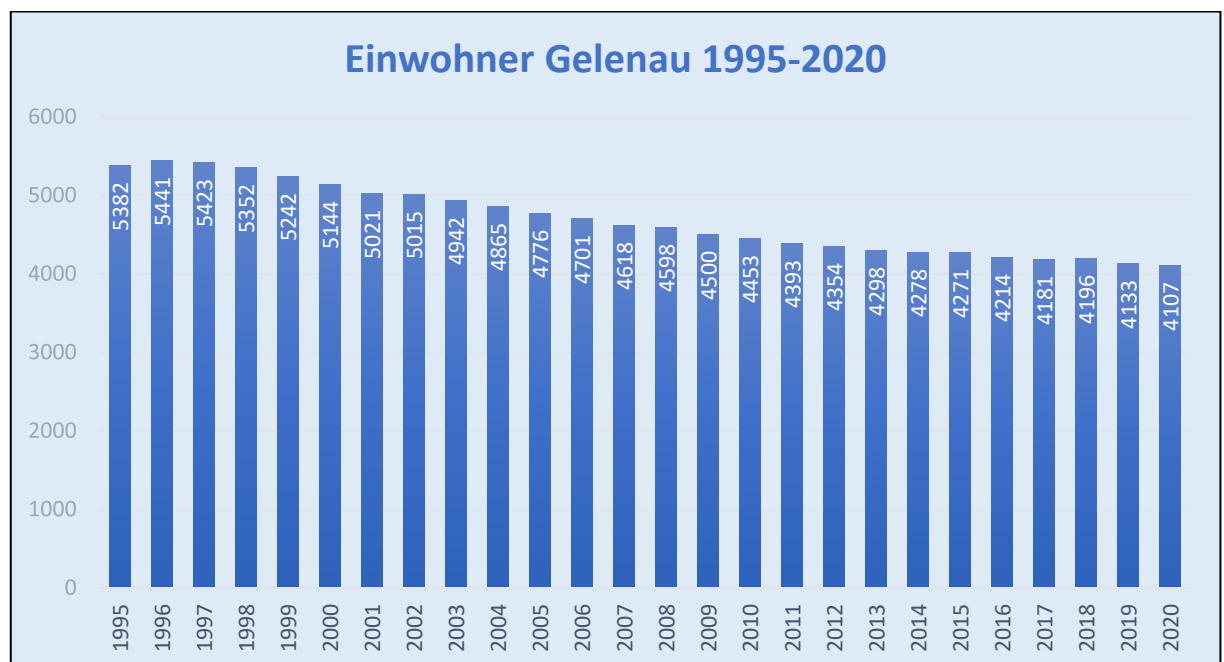


Abb. 5: Einwohnerentwicklung

Neubau geht oft ungeachtet sich stetig verschärfender energetischer Anforderungen an die Wohngebäude mit einem weiteren Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner einher. Dieser relative Luxus ist für Teile der Bevölkerung ein finanzierbarer Standard. Vor diesem Hintergrund sollen am Standort auch größere Baugrundstücke angeboten werden.

#### 4.2 Planungsalternativen

Der Verzicht auf die Planung kann neben den Gründen des wirtschaftlichen Strukturwandels – Umwandlung brach liegender ehemaliger Gewerbeflächen in Wohnbauflächen – auch aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung der Gemeinde zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur unter den Bedingungen des demografischen Wandels nicht in Betracht gezogen werden. Auch der Landesentwicklungsplan LEP 2013 erkennt „Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse“ an. Unabhängig von der Anziehungskraft urbarer Zentren besteht die Stärke kleinerer Kommunen gerade darin, das vor allem von Familien mit Kindern nachgefragte Wohnen im Grünen anbieten zu können. Durch einfachen Generationswechsel im Bestand kann das derzeit in der Praxis nicht erreicht werden.

#### 4.3 Prognose bei Ausbleiben der Planung

Im Falle eines Ausbleibens der Planung könnten sich am vorhandenen Standort die brachgefallenen Nutzungen verstetigen und die städtebaulichen Missstände sukzessiv verschlechtern. Diese hätten negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld sowie auf den Freizeit- und Erholungswert der Flächen.

#### 4.4 Erschließung

Der verkehrstechnische Anschluss des Plangebietes erfolgt über eine mittig im Geltungsbereich angeordnete neue Stichstraße mit Wendehammer von der Straße der Einheit ausgehend. Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung und zur Verkehrsberuhigung wurde bewusst kein Anschluss an den Louis-Riedel-Weg geplant.

In dieser Erschließungsstraße werden sämtliche Medien, die von der Straße der Einheit angebunden werden können, bis zu den einzelnen Flurstücken verlegt (Elt, Trinkwasser, Gas, Telekom, Abwasser). Die Abwasserbehandlung erfolgt über die zentrale Kläranlage des Ortes. Regenwasser wird im Trennsystem abgeführt und direkt in den Dorfbach geleitet.

### 5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

#### 5.1 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanzierung:

Tabelle 2: Überschlägige Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben)

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 7320 m <sup>2</sup>	
- davon überbaubare Grundstücksfläche	- ca. 2930 m <sup>2</sup>	40 % von WA
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	- ca. 4390 m <sup>2</sup>	60 % von WA
Verkehrsfläche	ca. 1740 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>ca. 9280 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 5.2 Textliche und zeichnerische Festsetzungen einschließlich Begründung

##### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Hinsichtlich der vorhandenen, geplanten und zu erwartenden Nutzung wird die Baufläche im Geltungsbereich des Baubauungsplans als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### Begründung:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche WA soll durch die vorliegende Planung die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken im Ort bedienen. Auf der Fläche können 8 Eigenheime oder eventuell sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gebaut werden.

Eine durch diese Planung mögliche Bebauung sichert eine lockere Bebauungsstruktur in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Für Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewebes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist die Größe des Plangebietes nicht geeignet. Außerdem würde durch den betriebsbedingten Kfz-Verkehr die beabsichtigte ruhige Wohnsituation beeinträchtigt.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

#### **und Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festsetzungen entsprechend Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig. Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches auf 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei begrenzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

#### Begründung:

Einzel- und Doppelhäuser und eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener, zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss entspricht dem Ortscharakter der vorhandenen, angrenzenden Bebauung. Neben der Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild sind Festsetzungen vorgesehen, die eine hohe Nutzungsqualität (z.B. Belüftung und Besonnung) ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausschluss der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt aus Gründen des Bodenschutzes hinter den gesetzlichen Möglichkeiten zurück.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude zulässig. In Doppelhaushälften könnte jeweils eine Wohnung mit Einliegerwohnung, also ebenfalls 2 Wohnungen entstehen.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegengewirkt, wodurch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter (einschließlich Umfeld) gewahrt wird. Gleichzeitig werden Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vermieden, die nach der aktuellen Rechtsauffassung ebenfalls als Einzelhäuser bewertet werden könnten.

### **5.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb, PKW-Stellplätze dagegen sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppen, Terrassen und Hauseingänge ist ausnahmsweise bis zu 1,50 m zulässig.

#### Begründung:

Diese Festsetzung wird getroffen, um bei den langgezogenen Grundstücken einen Bebauungsabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m einzuhalten zu können, in welchem neben der Vorgarten- und Zufahrtsgestaltung die Stellplätze sowie die Nebenanlagen, die der Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser und zur Abwasserableitung dienen, zulässig sind.

#### **5.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht gilt für Träger und Anbieter aller zur Versorgung des Bebauungsareals notwendigen Medien, wie z.B. Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität und Telekom in der Zufahrtsstraße sowie für Anschlüsse im Louis-Riedel-Weg und die vorhandenen Leitungen für Nachbargrundstücke.

##### Begründung:

Diese Festsetzungen dienen zum Einen der Sicherung vorhandener sowie zur notwendigen Verlegung neuer Medien im Plangebiet und darüber hinausreichender späterer Planungen südlich des Louis-Riedel-Weges.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen einschl. Begründung**

Die Gemeinde Gelenau verfügt über keine örtlichen Bauvorschriften oder Gestaltungssatzungen, die für das gesamte Gemeindegebiet gelten.

Um eine städtebauliche geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur zu unterstützen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, wurden die Festlegungen in Anlehnung der Umgebungsbebauung getroffen.

#### **5.3.1 Festsetzungen für Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

- Zulässig sind Sattel-, Pult und Walmdächer mit Dachneigung von 10° bis 48°
- Farben: rotbraun und anthrazit
- Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig

Die Dacheindeckungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

##### Begründung:

Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Regel geneigte Dächer vorzusehen. Als Dachformen sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Mit den Dachneigungen ist mit 10° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben.

*Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig.*

Die Dacheindeckungen mit harter Dacheindeckung sind farblich auf die als ortstypisch anzusehenden Farbreihen rotbraun und anthrazit begrenzt.

Solaranlagen sind unabhängig von ihrer Gestaltung uneingeschränkt zulässig, da ihre optimale Funktionsweise vordringlich ist.

#### **5.3.2 Festsetzungen für Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferte Flächen

##### Begründung:

Bei den Fassaden sind neben Putzausführungen auch Holzfassaden oder verschieferte Fläche als ortstypische Gestaltung zulässigen Hinblick auf die Umgebungsbebauung.

#### **5.3.3 Festsetzungen Grundstückseinfriedungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken herzustellen. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist bis max. 1,10 m und mit 0,5 m Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung soll eine ortsbildgerechte Gestaltung der Einfriedung entsprechend der vorhandenen ortstypischen Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Der lichte Raum der Straße verbreitert sich somit um 1,0 m, so dass bei Winterdienst – Räumeeinsätzen mit weniger Beschädigungen zu rechnen ist.

**5.3.4 Verkehrsflächen**

Im Plangebiet werden eine Erschließungsstraße als Stichstraße, ein hauptstraßenbegleitender Gehweg und eine öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Begründung:

Die äußere straßenverkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt ausschließlich über die Straße der Einheit und soll nur den Anwohnern und Besucher vorbehalten sein. Der neu zu gestaltende Gehweg wird im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße unterbrochen, um eine öffentliche Einfahrt zu deklarieren. Die Straßenbreite im Zufahrtbereich wird mit 6 m reichlich ausgelegt, dafür wird kein zusätzlicher Gehweg ausgebildet. Im Wendehammerbereich, für 3-achsige Müllfahrzeuge konzipiert, reduziert sich die Breite auf 4,75 m.

Die als Parkfläche ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche kann hingegen nur von der vorhandenen Nachbarzufahrt erreicht werden. Eine Verbindung zur Stichstraße des Plangebietes wurde nicht vorgesehen, um keinen Durchgangsverkehr in der Wohngebietszufahrt zu generieren, ein Zugang ist jedoch sinnvoll. Die Parkfläche dient der Gemeinde zur Abdeckung erforderlicher PKW-Stellplätze für nahegelegene öffentliche Einrichtungen.

**5.3.5 Grünflächen**

Im Satzungsgebiet wurden öffentliche Grünflächen festgelegt im Bereich zwischen Gehweg und Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Parkfläche sowie zwischen Parkfläche und Allgemeinem Wohngebiet (WA). Vor allem die Streifen parallel zum Gehweg dienen der Sichtfreihaltung im Straßeneinmündungsbereich und dürfen nur mit max. 0,60 m wachsenden Bodendeckern, Sträuchern, Stauden oder Gräsern bepflanzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzten Grundstücksflächen als private Grünflächen auszulegen und zu unterhalten.

Standortheimische Bäume und Sträucher sind stets zu bevorzugen. Gleichzeitig werden dekorative Züchtungen zur gebäudenahen Grundstücks- bzw. zur Straßenbegrünung nicht explizit ausgeschlossen. Besonders die einheimischen Arten gewährleisten eine Integration des Vorhabens in das Ortsbild sowie Natur und Landschaft. Die Artenliste gemäß Anlage 1 dieser Begründung trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen, ansonsten empfehlenden Charakter, d.h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar.

Begründung:

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine angemessene gärtnerische Gestaltung und Pflege der Freiflächen im Plangebiet zu regeln und sie dient der Verminderung der Bodenversiegelung sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

## **6. UMWELT- UND NATURSCHUTZ**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist von mehreren Voraussetzungen abhängig, die hier gegeben sind:

- Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB sind ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

## **7. AUSWIRKUNG DER PLANUNGEN**

### **7.1 Ausgangssituation**

Durch den Bebauungsplan werden ca. 0,90 ha bisher gewerblich genutzte Fläche überplant (siehe hierzu Anlage 2).

In Abstimmung mit Unterer Baubehörde, Unterer Denkmalschutzbehörde und dem Referat Umwelt des Landratsamtes Erzgebirgskreis erfolgte der Komplettabbruch inklusive Fundamente und sonstiger unterirdischer Anlagen, die Entsorgung des Bauschuttes und die Herrichtung des Geländes mit unbelastetem Bodenmaterial inklusive Mutterbodenauftrag mit Grasansaat. Mit der Brachflächenrevitalisierung wurde den Zielen des Umwelt- und Bodenschutzes entsprochen.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich seines Speicher-, Filter- und Puffervermögens mit seiner Bedeutung für Grundwasserneubildung, -filtration und Speicherung von Regenwasser.

### **7.2 Planungsgrundlage**

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Gemäß Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) zählt eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme durch eine Revitalisierung von Brachflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orte zu den Schwerpunktzielen.

### **7.3 Umweltrelevante Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil von dem neuen unversiegelten Grund und Boden in Anspruch genommen. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erfolgten unter umweltschutzbedingten Aspekten zum Schutz von Boden und Grundwasser.

Mit den Festsetzungen zur Bebauung im Plangebiet:

- Grundflächenzahl 0,4 ohne Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Wege, Lager- und Stellflächen

wird sichergestellt, dass ca. die Hälfte des Plangebietes als öffentliche oder private Grünflächen weiter entwickelt und etwa ein Viertel der Fläche nur bis zu maximal 50 % teilversiegelt werden (siehe hierzu Anlage 3).

### **7.4 Zusammenfassung / Planungsziel**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung einer Fläche innerhalb der Gemeinde Gelenau zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen mit dem geringsten nötigen Eingriffen in den Naturhaushalt.

## **8. HINWEISE**

### Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Für den Neubau von Eigenheimen werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirge anzuzeigen.

### Feuerungsanlagen

Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist die Abstandsregelung nach BundesimmissionsschutzVO einzuhalten.

### Bergbau / Altbergbau

Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Gebietes, in dem bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Gebiet selbst sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

### Radonschutz

Das Plangebiet liegt, geogen bedingt, vermutlich in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die entsprechende EU-Richtlinie nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb dieses Wertes werden Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.