

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Wiedemar
Hallesche Straße 38
04509 Wiedemar OT Zwochau



Projekt:

Satzung über die Aufhebung des V + E Plans
"Glesiener Straße 2A"

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

September 2025

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau



Am Bahnhof 8
04519 Rackwitz OT Zschortau

Bearbeiter:

B. Sc. E. Stübner
M. Sc. M. Hampe

Projekt-Nr.

25-086

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhalt

1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	3
2	Bearbeitungsverfahren	3
2.1	Plangrundlage	3
2.2	Anwendbarkeit des § 13a BauGB	3
2.3	Planungsverfahren	5
2.4	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	5
3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
4	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Landesplanung	8
4.2	Regionalplanung	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
5	Erschließung	9
6	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufhebung	9
6.1	Wesentlicher Planinhalt des bestehenden Bebauungsplans	10
6.2	Auswirkungen der Aufhebung	11
7	Naturschutz und Landschaftspflege	11
8	Hinweise	12
	Quellenverzeichnis	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufhebung des Bebauungsplanes	5
---------	--	---

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets	6
Abb. 2:	Lage des Plangebiets (© GeoSN 09/2025)	7

Anlagen

Anlage 1:	rechtsgültiger Bebauungsplan V + E – Plan Nr. 04/11/1996 „Glesiener Straße 2A“ inkl. Begründung (genehmigt am 26.06.1997)
Anlage 2:	einfache Änderung zum genehmigten V+E – Plan Nr. 04/11/96 „Glesiener Straße 2A“ inkl. Begründung vom 27.08.2003 (bekannt gemacht am 06.02.2004)
Anlage 3:	einfache Änderung zum genehmigten V+E – Plan Nr. 04/11/96 „Glesiener Straße 2A“ inkl. Begründung vom 29.03.2004 (bekannt gemacht am 26.11.2004)

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiedemar hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 mit dem Beschluss-Nr. 040/2025 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 04/11/1996 „Glesiener Straße 2A“, mit Stand der 2. einfachen Änderung zum genehmigten V + E Plan „Glesiener Straße 2A“ vom 29.03.2004, bekannt gemacht am 26.11.2004 aufzuheben. Fortan wird dieser Plan aus Gründen der Lesbarkeit als V + E Plan "Glesiener Straße 2A" mit Stand der 2. Änderung bezeichnet.

Anlass für die Aufhebung sind die bereits nahezu vollständige Bebauung des Plangebiets und die Tatsache, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen entspricht. Damit kann die Gemeinde nicht mehr den Vorgaben aus § 1 Abs. 3 & § 8 Abs. 1 BauGB gerecht werden, für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde Sorge zu tragen.

Die Aufhebung des Plans erfolgt gemäß § 13a BauGB, da sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wiedemar befindet und somit nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten ist.

Die geänderten Entwicklungsabsichten innerhalb des Plangebietes, haben die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan aufzuheben. Zukünftige Zulässigkeiten von Vorhaben sind für das Plangebiet dann gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Es liegen zwei Änderungen zum Ursprungsplan vor:

- einfache Änderung zum genehmigten V + E Plan „Glesiener Straße 2A“ vom 27. August 2003 (bekannt gemacht am 06.02.2004) – fortan aus Gründen der Lesbarkeit als „1. Änderung zum V + E Plan Glesiener Straße 2A“ bezeichnet
- einfache Änderung zum genehmigten V + E Plan „Glesiener Straße 2A“ vom 29.03.2004 (bekannt gemacht am 26.11.2004) - fortan aus Gründen der Lesbarkeit als „2. Änderung zum V + E Plan Glesiener Straße 2A“ bezeichnet

2 Bearbeitungsverfahren

2.1 Plangrundlage

Der Entwurf ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen. (© GeoSN 2025)

2.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 4 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13a auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans. Dass § 13a BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt, wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom Juni 2021 klargestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche der Aufhebung liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 unter 20.000 m², es wird nach § 13a Abs. 1 S. 4 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen gemäß

§ 13a Abs. 1 S. 5 auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Mit der Aufhebung wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht verändert, da der Zulässigkeitsmaßstab der Bebaubarkeit der Fläche zukünftig gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist (siehe auch Kapitel 6.2).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB und es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon soll bei der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a i.V.m. § 13 Abs. 3 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, abgesehen.

2.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Einleitungsbeschluss zur Aufhebung durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB	10.04.2025, Amtsblatt 21.06.2025
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs der Aufhebung durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Satzungsentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation zum Umgang mit den vorgebrachten Belangen erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt auf dem Gebiet der Ortslage Wiedemar im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden V + E Plans "Glesiener Straße 2A" befindet sich unweit südlich vom Ortskern der Ortslage Wiedemar.

Das Gebiet wird im Süden durch die Flurstücksgrenze der Flurstücke 622 und 129/1 begrenzt. Westlich schließt das Flurstück 199 an. Nördlich schließen die Flurstücke 48/73 und 48/74 an und im Osten befindet sich das Flurstück 623 (*Glesiener Straße*). Die *Glesiener Straße* führt als Stichstraße in das Plangebiet hinein.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15, 130/16 in der Gemarkung Wiedemar – Flur 3 auf einer Fläche von ca. 5.700 m².

In den angrenzenden Flächen sind vor allem gemischte Bauflächen vorzufinden, in der näheren Umgebung sind auch Grünflächen vorzufinden.

Gegenwärtig ist das Plangebiet vollständig der Wohnnutzung zuzuordnen.

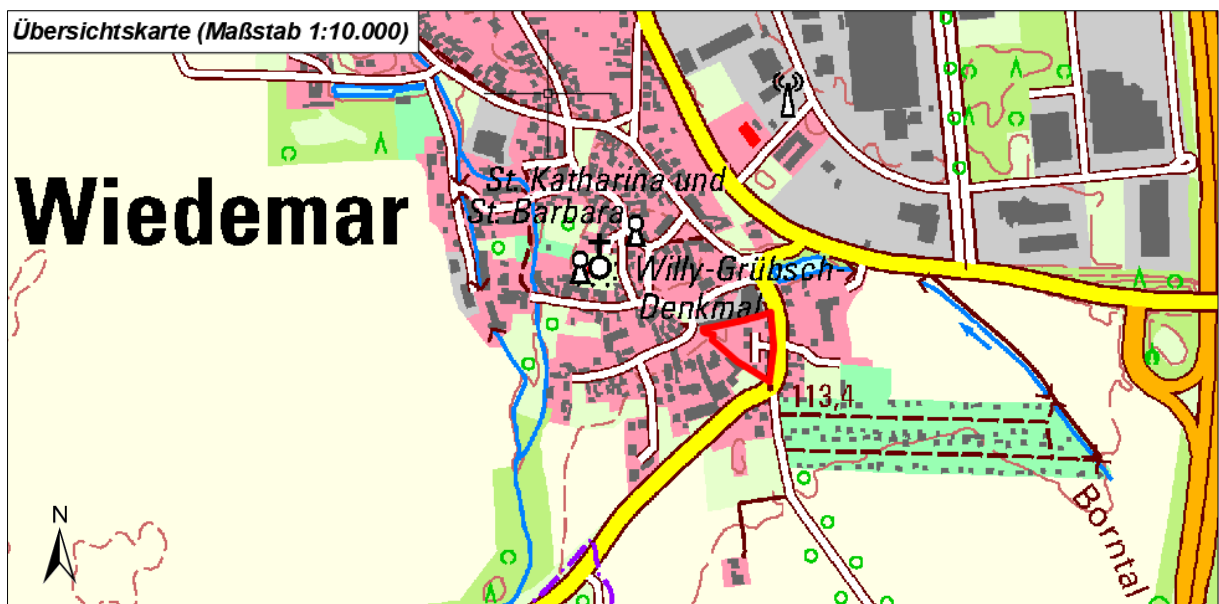



Abb. 1: Lage des Plangebiets
(RAPIS Bauleitplanung DTK 25 © GeoSN 09/2025)

 räumlicher Geltungsbereich des V + E Plans „Glesiener Straße 2A“

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: 48/73, 48/74 in der Flur 3, Gemarkung Wiedemar (Gemischte Baufläche)
im Osten: 623 in der Flur 3, Gemarkung Wiedemar (öffentliche Verkehrsfläche)
im Süden: 129/1, 198, 622 in der Flur 3, Gemarkung Wiedemar (Gemischte Baufläche)
im Westen: 199 in der Flur 3, Gemarkung Wiedemar (Gemischte Baufläche)

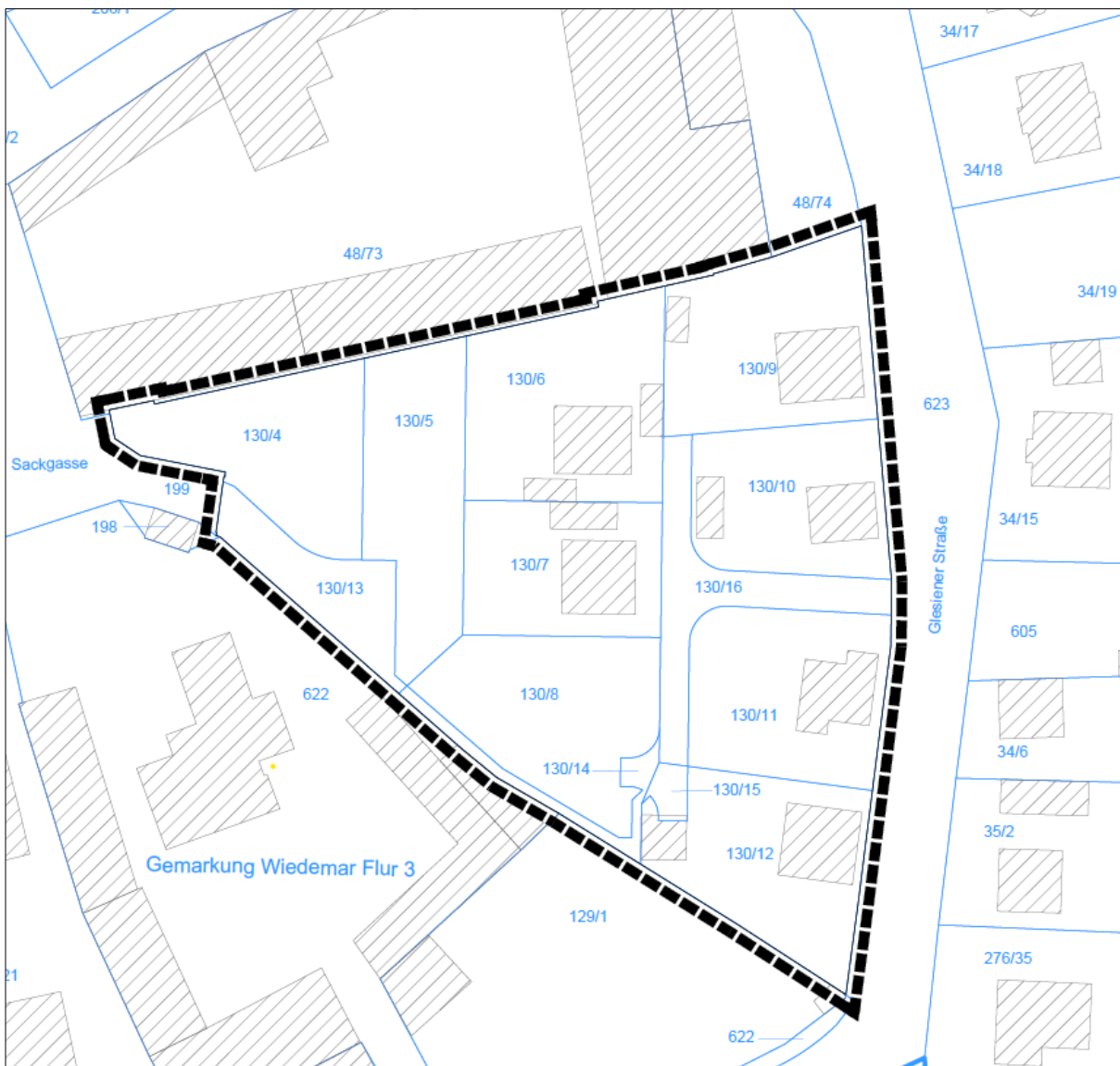


Abb. 2: Lage des Plangebiets (© GeoSN 09/2025)



Plangebiet

4 Übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021)

4.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Insofern entspricht die Aufhebung der Planung dem vorgegebenen Anpassungsgebot.

Entsprechend des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP 2013) v. 12.07.2013, in Kraft getreten mit Wirkung vom 30.08.2013, ist die effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme eine wichtige Aufgabe, welche durch Mobilisieren (Aktivierung von Baulücken, Entsiegelung im Bestand) und Revitalisieren (Revitalisierung beziehungsweise Rekultivierung von Brachflächen und Stadtumbau) zu erreichen ist.

Dadurch wird eine weitere Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen vermieden. Stattdessen können, sofern Marktfähigkeit gegeben ist, vorhandene Brachflächen genutzt werden.

Somit wird die nachhaltige effektive Nutzung vorhandener Baugebiete der Neuausweisung von Bauflächen im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorgezogen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 Rechnung getragen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans und die Rückführung der Fläche erfolgt in ein der Umgebungsstruktur angepasstes Maß der Nutzung gemäß § 34 BauGB und steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Sächsische Staatsregierung hat am 17. Juni 2025 die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 beschlossen. Der neue Landesentwicklungsplan soll bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode (2029) vorliegen. Da sich die Fortschreibung noch in einem frühen Verfahrensstadium befindet und bislang keine inhaltlich verbindlichen Festlegungen vorliegen, erfolgt die Beurteilung des Vorhabens auf Grundlage der derzeit geltenden Fassung des LEP Sachsen 2013.

4.2 Regionalplanung

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021)

Der RP L-WS enthält für das Plangebiet keine flächenhaften Gebietsfestlegungen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, Schutzgebieten der Natur und Landschaft, Wasserschutzgebieten oder Vorranggebieten für Hochwasserschutz. Die Ortslage Wiedemar ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft gemäß Kapitel 2.1.3 des LEP festgelegt.

Die Ortslage Wiedemar ist in der zentral Festlegungskarte 2 „Siedlungsstruktur“ als Gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern gemäß Plansatz Z 2.2.1.6 dargestellt und laut Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ als im ländlichen Raum festgelegt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Regionalplanung. Insgesamt ist die Planung daher mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Wiedemar vom 12.11.2004 ist die Fläche des Plangebiets bereits vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans und der künftigen Beurteilung nach § 34 BauGB ergeben sich insoweit keine Änderungen. Die Planung entspricht damit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets über die *Glesiener Straße* ist als gesichert zu betrachten. Damit ist die bestehende Bebauung weiterhin erschlossen. Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.

Es liegt eine Interessensbekundung für die Bebauung und somit Erschließung der bisher unbebauten Flächen im Westen des Plangebiets vor. Damit eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist, wird das bisher unbebaute Grundstück bestehend aus den Flurstücken 130/4, 130/5 und 130/13 demzufolge über die Straße *Sackgasse* im Westen des Plangebiets erschlossen. Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) ist auch hier über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt und die Erschließung dementsprechend als gesichert zu betrachten.

6 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufhebung

Gründe für die Aufhebung des V + E Plans "Glesiener Straße 2A" mit Stand der 2. Änderung zum V + E Plan Glesiener Straße 2A sind die nahezu vollständige Bebauung des Plangebiets und die Tatsache, dass der vorzeitige Plan mit seinen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde Wiedemar entspricht. Die Gemeinde beabsichtigt nicht länger, die bislang unbebaute Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Spielplatz zu nutzen, sondern die Fläche künftig als ein Grundstück für eine Wohnbebauung gemäß § 34 BauGB zuzulassen.

Im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans wurden in der Vergangenheit Baugenehmigungen erteilt, die den Festsetzungen des noch rechtsgültigen Bebauungsplans widersprechen. Dadurch hat sich eine veränderte städtebauliche Ausgangssituation ergeben. Der Bebauungsplan entspricht somit weder den baulichen Realitäten noch den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und ist in seiner Umsetzung obsolet. Hinzu kommt die Planungsabsicht einer anderen Interessenspartei, welche (im Interesse der Gemeinde) die bisher unbebaute Fläche erschließen und nachverdichten möchte.

6.1 Wesentlicher Planinhalt des bestehenden Bebauungsplans

Planungsziel des Ursprungsplans war die Schaffung von Wohnbauflächen für 23 Wohneinheiten für den wachsenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Wiedemar sowie die städtebauliche Neuordnung und Überformung der zuvor brachliegenden Fläche. Ziel war es somit das Grundstück harmonisch in die Gestaltung des Dorfs einzufügen.

Insgesamt waren dem Ursprungsplan Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auf einer Gesamtfläche von etwa 5.700 m² zulässig. Das Allgemeine Wohngebiet war mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,57 festgesetzt. Dadurch sollten 12 Drei-Zimmer-Wohnungen, 3 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 4 Ein-Zimmer-Wohnungen und 8 Reihenhäuser entstehen. Die geplante Bebauung sollte sich dem Charakter des „Scheunenviertels“ anpassen. Vorgesehen waren zweigeschossige Baukörper in Ziegel-Bauweise mit ausgebautem Satteldach.

Mit der 1. Änderung zum V + E Plan Glesiener Straße 2A wurde die Anzahl von Wohneinheiten von insgesamt 23 auf 19 reduziert.

Mit der 2. Änderung zum V + E Plan Glesiener Straße 2A wurde der Plan erneut wie folgt geändert. Da zum damaligen Zeitpunkt kein Bedarf für Wohnungen in Reihen- und Doppelhäusern bestand wurden anstelle der vorgesehenen Doppel- und Reihenhäuser jetzt ausschließlich Einfamilienwohnhäuser geplant. Dadurch entfielen die Grundstücksgrenzen zwischen den Doppelhaushälften bzw. zwischen Reihendendhaus und Reihemittelhaus. Anstelle eines Doppel- bzw. eines Reihenhauses wurde jeweils ein Einfamilienhaus geplant.

Die Erschließung blieb erhalten und sollte lediglich durch die geringere Anzahl der anzuschließenden Häuser vereinfacht werden, indem ein bis dahin geplanter Wendehammer entfiel. Die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern passte sich harmonischer in die benachbarte Bausubstanz ein, da die gegenüberliegende Straßenseite der *Glesiener Straße* ebenfalls mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Dadurch wurden die ursprünglich genehmigten 23 Wohneinheiten über die beiden Änderungen hinweg auf 9 Wohneinheiten reduziert. Die restlichen wesentlichen Festsetzungen blieben durch die 2. Änderung zum V + E Plan Glesiener Straße 2A unverändert.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Verwirklichung der Festsetzungen aus dem Ursprungsplan und den Änderungen ausgeschlossen. Der ursprünglich geplante Spielplatz ist städtebaulich nicht mehr erforderlich und die westlich gelegenen unbebauten Grundstücksflächen können über die bestehenden Festsetzungen nicht entwickelt werden und sind somit nicht nutzbar. Der Bebauungsplan verliert somit seine Funktion die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Wiedemar nach den Vorstellungen der Gemeinde und den raumordnerischen Festsetzungen zu leiten.

6.2 Auswirkungen der Aufhebung

Durch die Aufhebung des V + E Plans "Glesiener Straße 2A" mit Stand der 2. Änderung der Gemeinde Wiedemar fallen die Flächen anschließen gemäß § 34 BauGB vollständig in den Innenbereich. Daher sind fortan Vorhaben auf den Flächen möglich, soweit diese sich in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke im östlichen Teil des Geltungsbereichs des V + E Plans "Glesiener Straße 2A" bleibt unverändert über die *Glesiener Straße* bestehen und die Erschließung des bisher unbebauten Grundstücks ist ebenfalls als gesichert über die *Sackgasse* zu betrachten.

Insgesamt wurden innerhalb des Geltungsbereichs des aufzuhebenden Bebauungsplans sieben Bauvorhaben auf den Flurstücken 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/14, 130/15 gemäß § 30 BauGB genehmigt und errichtet. Für die Flurstücke 130/4, 130/5, 130/13, liegt eine Interessensbekundung zur Errichtung eines Einfamilienhauses einschließlich Nebenanlagen vor. Mit der Aufhebung gilt für die Grundstücke fortan Bebauung gemäß § 34 BauGB.

Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB sind entsprechend nicht zu erwarten, da die Aufhebung im Sinne des Grundstückseigentümers zu verstehen ist und kein wirtschaftlicher Nachteil durch die Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten ist.

Die Kosten des Aufhebungsverfahrens werden durch die BGS Bauherren Grundstücksservice GmbH, Schongauerstraße 29-31 04328 Leipzig getragen.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Satzung zur Aufhebung des V + E Plans "Glesiener Straße 2A" mit Stand der 2. Änderung kann entsprechend der Aussagen in Kapitel 2.2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 und § 2A Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin Abwägungstatbestand.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung besteht keine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Zusammenhang mit der Aufhebung.

Im bislang unbebauten Bereich, der nach Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist, können Wirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna erfolgen. Hierbei sind insbesondere vorhandene Gehölzbestände betroffen. Rodungen und Fällungen sind im Einklang mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie innerhalb der zulässigen Zeiträume für Gehölzbeseitigungen vorzunehmen, sodass artenschutzrechtliche Verbote nicht berührt werden.

Soweit Gehölze oder Sträucher unter die „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Wiedemar“ fallen, ist für deren Fällung ein Ausgleich nach den Vorgaben der Satzung zu leisten. Art und Umfang der Ersatzpflanzungen richten sich nach den in der Satzung festgelegten Maßstäben.

Mit der Aufhebung geht eine geplante Neuversiegelung des Schutzguts Boden einher. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ist von einem gestörten Bodengefüge und einer

geringen Ausprägung der Bodenfunktionen auszugehen. Eine Kompensation des Schutzguts Boden ist nicht notwendig.

Aufgrund der geringen anteiligen Neuversiegelung ist eine Versickerung auf der Fläche weiterhin möglich und keine erhebliche Reduktion der Grundwasserneubildung zu erwarten.

8 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschortau, 17.09.2025

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BImSchG (2025): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Planungen/Konzepte/Literatur

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Anlage 1

rechtsgültiger Bebauungsplan
V + E Plan Nr. 04/11/1996 „Glesiener Straße 2A“ inkl. Begründung (genehmigt am
26.06.1997)

Anlage 2

Einfache Änderung zum genehmigten V+E – Plan Nr. 04/11/96 „Glesiener Straße 2A“
inkl. Begründung vom 27.08.2003 (bekanntgemacht vom 06.02.2004)

„1. Änderung zum genehmigten V+E Plan Glesiener Straße 2A“

Anlage 3

Einfache Änderung zum genehmigten V+E – Plan Nr. 04/11/96 „Glesiener Straße 2A“
inkl. Begründung vom 29.03.2004 (bekanntgemacht am 26.11.2004)

„2. Änderung zum genehmigten V + E Plan Glesiener Straße 2A“